

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月6日提出  
板橋(都)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社	
板橋(都)5-3	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	佐藤 元
鑑定評価額	883,000,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		1,260,000 円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	930,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等				板橋区板橋二丁目 6 5 番 9 外 「板橋 2 - 6 5 - 8 」				地積 (㎡)		701 ( )		法令上の規制等									
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況		主要な交通施設との 接近の状況			商業 ( 80, 600 ) 防火 高度 (最高60m)								
	1:1.2		事務所 S R C 8F1B		高層の事務所、マン ション等が建ち並ぶ 商業地域		西40m都道		水道、 ガス、 下水		板橋区役所前 220m			(その他) ( 100, 600 )								
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 15 m、南 60 m、北 50 m				標準的使用		高層事務所地													
	標準的画地の形状等				間口 約 25 m、奥行 約 28 m、規模				700 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		4 0 m都道		交通 施設		板橋区役所前駅 南西方220m		法令 規制		商業 ( 100, 600 ) 防火 高度 (最高60m)					
	地域要因の 将来予測		オフィス街として事務所の賃借需要が強く、中期的には事務所を中心とした商業地域としての地域特性を維持しつつ、 長期的には商住混在地としての地域性を強めていくものと思料される。																			
(3) 最有効使用の判定		高層事務所地										(4) 対象基準地 の個別的要 因		ない								
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		1,480,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		1,090,000 円/㎡																
		原価法		積算価格		/ 円/㎡																
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は板橋区及び隣接周辺区内、各鉄道会社各駅から徒歩圏内に位置する商業地域一帯。主たる需要者は中高 層のオフィスビル等を建設の上、不動産投資法人等の機関投資家へ売却を目論む大手ディベロッパーが中心である。更 地取引自体は少ないものの、都心方面へのアクセスの良さから賃料の安定性などが認められることから、不動産市場に おいて優良不動産に対する投資家の物件購入意欲は長期的には衰えることはないと考えられる。																				
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		主たる需要者であるディベロッパーや不動産会社は、取引の意思決定に際して対象不動産の収益性（事業採算性）を重 視するとともに、周辺地域の地価が急激に高騰していることから、取得価格の代替性（市場性）についても重視するも のと判断される。以上から、本件では収益価格及び比準価格は共に説得力が高いものと判断し、比準価格と収益価格を 関連付け、周辺の地価公示標準地及び指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公 示 規 準 価 格 と し た	代表標準地		標準地		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別 的要 因の 比較		対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		内 訳	標準 化 補 正		街路 0.0		地 域 要 因	街路 0.0	
	標準地番号 板橋5-8															交通 0.0		交通 +4.0				
(9) 指 定 か ら の 検 討	公示価格				[ 107.0 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 90.5 ]		[ 100.0 ] 100		1,250,000		内 訳	環境 0.0		環境 -13.0				
	1,060,000 円/㎡															画地 0.0		行政 0.0				
																行政 0.0		その他 0.0				
																その他 0.0						
(10) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号				時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別 的要 因の 比較		対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		内 訳	標準 化 補 正		街路 0.0		地 域 要 因	街路 -4.0	
	板橋(都)5-13															交通 0.0		交通 +3.0				
	前年指定基準地の価格				[ 108.3 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 103.0 ]		[ 100.0 ] 100		1,260,000			環境 0.0		環境 +12.0				
	1,200,000 円/㎡															画地 0.0		行政 -7.0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討				価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因 の		一般 的 要 因		区内の人口は微増、世帯数は増加、商業地の取引件数は横ば いだが、取引価格・地価とも上昇傾向にある。													
	継続 新規						地 域 要 因		最寄り駅近傍の商業地域とて特段の変動要因はないものの、 地価は上昇傾向にある。													
	前年標準価格 1,080,000 円/㎡						個 別 的 要 因		個別的要因に変動はない。													
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討																					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	代表標準地		標準地												内 訳	標準 化 補 正		行政 0.0		地 域 要 因	その他 0.0	
	標準地番号															その他 0.0						
	公示価格																					
		変動率		年間 +16.7 %		半年間 %																