別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
北(都)　－ ９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おきあい事務所
北(都)　－ ９	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　置鮎　謙治

鑑定評価額	114,000,000 円	１㎡当たりの価格	830,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	600,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北区滝野川七丁目２６番５外 「滝野川７－２６－６」			②地積（㎡）	137 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,300) 準防 高度(3種) （その他） (70,240)
	1：2.5	住宅 Ｓ ３	住宅、共同住宅、事務所等が混在する住宅地域	南西6 m 区道	水道、ガス、下水	板橋520 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない。 街路：基準方位　北、６m区道 交通施設：板橋駅南東方520 m 法令規制：１住居(70,240)　準防　高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅、事務所などが混在し、作業所などもみられる地域であるが、今後は住宅地としての純化が徐々に進むものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ中層共同住宅地。	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　851,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　641,000　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	同一需給圏の範囲は北区南西部を中心に、北区、豊島区、板橋区内の埼京線各駅、都営三田線各駅から徒歩圏の混在住宅地域である。需要者の中心は主に地縁的選好性を有する者が中心で、地元開発業者による需要もみられるが、近年は敷地の細分化が多く行われている。不動産需要は堅調に推移しており、供給に比して需要はより多くなっている。中心となる価格帯は建売住宅で６，０００万円～８，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、共同住宅、事務所、作業所等が混在する住宅地域である。アパート等もみられるが、戸建住宅など自用目的の取引が中心である。比準価格が収益価格よりも高く試算されている点は、自用目的の取引が中心であり、市場性が収益性よりも高く評価されているためであると考えられる。よって、本件においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北　－ 11	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 657,000 円／㎡	[106.5]／100	100／[101.0]	100／[87.1]	[104.0]／100	827,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -1.0 域 交通 +2.0 要 環境 -12.0 因 行政 -2.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北(都)　－ 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 735,000 円／㎡	[111.2]／100	100／[102.0]	100／[99.9]	[104.0]／100	834,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +2.0 因 行政 -3.0 その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　725,000 円／㎡ ①－２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 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間 +14.5 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）区内の人口は微増、世帯数も微増している。不動産の取引価格は上昇、住宅地の取引件数は横ばい、マンションの賃料は上昇している。 （地域要因）板橋駅から徒歩圏内の、事務所なども混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。