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　６日提出
板橋(都)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長岡不動産鑑定事務所
板橋(都)　－１	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　長岡　正明

鑑定評価額	131,000,000 円	１㎡当たりの価格	765,000 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 ４日	(６)路線価	[令和 ８年１月]	570,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	板橋区板橋四丁目３３９２番６「板橋４－３７－２」				②地積(㎡)	171 ( )	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中専 (60,300) 準防 高度(3種最高35m) (その他) 最低敷地　６０㎡ (70,300)
	1：3	住宅 ＬＳ ２	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東8 m 区道	水道、ガス、下水	新板橋290 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　22 m、規模　170 ㎡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８m区道　交通施設：新板橋駅北方290 m　法令規制：１中専 (70,300) 準防 高度(3種最高35m) 最低敷地　６０㎡		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした中規模住宅地域で、変化の要因は乏しく、当面現状のまま推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(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　780,000　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　614,000　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、区南東部及びこれに隣接する地域で、東武東上線、都営地下鉄三田線、埼京線沿線の駅徒歩圏に所在する住宅地域と判定した。需要者は、当該地域に地縁性をもつ個人または法人が中心で、自用の住宅のほか賃貸用の住宅需要も見込める。中心価格帯は規模、用途により様々だが、個人事業者でも資金調達可能な１～２億円程度が主流と思われる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引市場は、好調な相場が続いており、強い引き合いが予想される。一方、賃貸市場についても、駅に近い立地の収益物件として安定している。よって、比準価格と収益価格を関連づけ、周辺地価公示標準地、並びに指定基準地との均衡に留意の上、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 板橋　－ 24	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		
	公示価格 714,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[100.0]	100／[102.9]	[104.0]／100	765,000	標準	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 板橋(都)　－ 10	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		
	前年指定基準地の価格 728,000 円／㎡	[112.1]／100	100／[102.0]	100／[108.4]	[104.0]／100	768,000	標準	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -1.0 環境 +14.0 行政 -2.0 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 683,000 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 +12.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 区内の人口は微増、世帯数も微増、住宅地域の取引件数は増加、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。
			(地域要因) 特段の変動は見られない。
			(個別的要因) 特段の変化は見られない。