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)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラス総合鑑定
板橋(都)-2	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　安田　明芳

鑑定評価額	92,300,000 円	１㎡当たりの価格	738,000 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　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	560,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 18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	板橋区向原二丁目１５１３番１０外「向原２－１２－１１」				②地積(㎡)	125 ( )	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, 200) 準防 高度(2種最高22m)
1:2.5	住宅 W3	中規模一般住宅を中心とした環境良好な住宅地域	北西6m区道	水道、ガス、下水	小竹向原 420m		(その他) 最低敷地６０㎡ (70, 200)

(2)近隣地域

①範囲	東　50　m、西　50　m、南　80　m、北　50　m	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　10 m、奥行 約　12 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	小竹向原駅 南方420m	法令規制	１中専 高度(2種最高22m) 最低敷地６０㎡ (70, 200) 準防
⑤地域要因の将来予測	成熟した住宅地域であり、特別な変動要因もなく、概ね現状を維持して行くものと思料される。							

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	767,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	574,000 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、練馬区及び豊島区内の東京メトロ有楽町線、副都心線各駅から徒歩圏内にある住宅地域となる。成熟した住宅地であり、一次取得者の他、買替取得者も見られる。需要者は中所得者以上の個人が中心となる。需要は堅調に推移しており、供給も継続的である。市場での中心となる価格帯は新築戸建で７千万円から１億円程度と思料される。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由：近隣地域及びその周辺地域は、中規模以上の個人住宅を中心とした住宅地であり、アパート等の貸家も散見される。主な市場参加者は住宅地の取得を前提とした個人となり、市場での取引動向に着目して行動するものと思われる。よって、取引動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地及び周辺標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)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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			地域要因	
標準地番号 板橋-18						標準化補正	街路	0.0		街路 -2.0
公示価格 619,000 円/㎡	[105.5]/100	100/[100.0]	100/[90.0]	[101.0]/100	733,000		交通	0.0		交通 -3.4
							環境	0.0		環境 -3.0
							画地	0.0		行政 -2.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号	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			地域要因	
板橋(都)-10						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
前年指定基準地の価格 728,000 円/㎡	[112.1]/100	100/[102.0]	100/[108.9]	[101.0]/100	742,000		交通	0.0		交通 +0.7
							環境	0.0		環境 +6.0
							画地	+2.0		行政 +2.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　665,000 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　+11.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 板橋区内の人口、世帯数共に微増傾向にある。取引件数は、増加傾向で、地価は上昇傾向にある。

[地域要因] 駅に近い幹線道路沿いの商業地域であり特に変動要因はない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。