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)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
板橋(都)　－ 3	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　神岡　禎高

鑑定評価額	48,300,000 円	１㎡当たりの価格	488,000 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]	380,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	板橋区坂下二丁目３９番８「坂下２－３０－７」				②地積(㎡)	99 ( )	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 (60,200) 準防 高度(2種最高30m) （その他） 最低敷地７０㎡ (70,200)
	1.2：1	住宅 ＬＳ 3	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	西8 m 区道	水道、ガス、下水	蓮根350 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　5ｍ、西　35ｍ、南　15ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　9 m、規模　100 ㎡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：蓮根駅東方350 m　法令規制：１住居 (70,200) 準防 高度(2種最高30m) 最低敷地７０㎡
	⑤地域要因の将来予測	特に変動要因はなく、今後も当面は現状のまま推移していくものと予測する。		

(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 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	502,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	410,000 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	同一需給圏は都営三田線の各駅から徒歩圏で板橋区北部の住宅地域。需要者は区内及び隣接区の都心通勤者、区内の地縁性を有する自営業者である。最寄駅から近く、利便性及び住環境の比較的良好な地域で需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地で４，０００万円～５，０００万円程度、新築の建売住宅では土地の規模が最低敷地面積程度に分割されたものが多く総額５，５００万円～６，５００万円程度。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅等も見受けられるが、敷地規模の小さい自用の一般住宅としての利用を前提とした取引が中心の地域である。以上により、収益性の価格形成に対する影響がやや希薄な地域であるため、取引の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ、単価と総額との関連、地域の動向等を勘案し、指定基準地等との検討も踏まえ、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 板橋 － 33	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 472,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[101.0]	100／[101.9]	[102.0]／100	486,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	+2.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	+3.0
								画地	+1.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	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) － 4	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 424,000 円／㎡	[106.6]／100	100／[105.0]	100／[90.3]	[102.0]／100	486,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	-4.0
								環境	0.0		環境	-4.0
								画地	+5.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								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 444,000 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 +9.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	板橋区内の人口・世帯数は微増、住宅地の取引件数は増加、賃料は上昇基調で取引価格も上昇傾向にある。
			(地域要因)	住環境、利便性の比較的良好な住宅地で、特に変動要因はないが、一般的要因の影響を受けて地価は上昇傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。