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
板橋(都)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
板橋(都)-4	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　小林　利美

鑑定評価額	69,200,000 円	１㎡当たりの価格	452,000 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]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 12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	板橋区高島平一丁目３７番３「高島平１－３７－４」				②地積 (㎡)	153 ( )	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17m)
1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m区道	水道、ガス、下水	西台 750m		(その他) 最低敷地７０㎡ (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　50　m、西　50　m、南　10　m、北　20　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　16 m、規模　160 ㎡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	西台駅 南西方750m	法令規制	１中専 (70, 200) 準防 高度(2種最高17m) 最低敷地７０㎡
⑤地域要因の将来予測	従来からの住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。当面は現状のまま推移するものと予測する。							

(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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　475,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　333,000 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北部の住宅地域であり、都営三田線沿線、東武東上線沿線に広がる地域と判定した。基準地規模の土地に係る市場参加者は、自用目的の個人または転売目的の不動産業者等が想定され、地縁者を中心に、区内外からの需要も認められる。市場での中心価格帯は、自用目的の個人の場合、土地については㎡あたり４０万円台、建物込の場合は、６０００万円台～７０００万円台と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、一般住宅を中心とした住宅地域に存し、典型的な市場参加者は自用住宅を求める個人である。市場参加者は代替競争関係にある不動産との比較検討を行い取引意思を決定するので、取引事例比較法が市場の特性に適合した手法である。本件においては同一需給圏内で成立した取引事例に基づく実証的な比準価格を重視し、理論的な収益価格を参酌して、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 標準地番号 板橋-22	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
公示価格 436,000 円/㎡	[103.7]/100	100/[105.0]	100/[100.0]	[105.0]/100	452,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　424,000 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　板橋-22
公示価格　436,000 円/㎡
②変動率　年間　+6.6 %　半年間　+3.7 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 人口は微増、取引件数は増加している。政策金利の上昇が不動産価格に与える影響を注視すべきである。

[地域要因] 成熟した住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。住宅地需要は堅調である。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。