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　７日提出
板橋(都)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鑑定法人エイ・スクエア
板橋(都)　－ 6	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　大森　利

鑑定評価額	93,600,000 円	１㎡当たりの価格	612,000 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]	490,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 15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	板橋区双葉町２２番６外			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 高度地区2種最高30m （その他） 最低敷地６０㎡ (70,180)
	1：1.5	住宅 Ｓ 3	一般住宅、中低層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4.5 m 区道	水道、ガス、下水	中板橋650 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層の住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11.5 m、　奥行　約　13.3 m、　規模　150 ㎡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、４．５m区道 交通施設：中板橋駅 北東方650 m 法令規制：１中専 (70,180) 準防 高度地区2種最高30m 最低敷地６０㎡		
	⑤地域要因の将来予測	既成の一般住宅地であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状を維持しつつ安定的に推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層の住宅地	(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　647,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　470,000　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、概ね板橋区の都営三田線や東武東上線沿線各駅から徒歩圏にある住宅地域である。典型的な需要者は従来からの地縁者が中心であるが、交通利便性に着目した他地区からの転入者等も認められる。土地価格、賃料が比較的割安であり需要は堅調である。中心価格帯は土地のみで６００，０００円／㎡前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅・低層戸建住宅等を中心とする住宅地域に存しており、居住の快適性、利便性等の要因を重視して、取引価格が決定されている。賃貸による収益を目的とした取引は、取引価格に見合う水準となっておらず、収益価格は比準価格に比して低位に試算されている。よって、取引市場の趨勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、類似の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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 － 37	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	街路 0.0	地域	街路 +2.0
									交通 0.0		交通 +2.0
								化	環境 0.0	要因	環境 +16.0
								補正	画地 0.0		行政 +5.0
	公示価格 686,000 円／㎡	[104.5]/100	100/[100.0]	100/[126.7]	[105.0]/100	594,000			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) － 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	標準	街路 0.0	地域	街路 +2.0
									交通 0.0		交通 +4.0
								化	環境 0.0	要因	環境 +25.0
								補正	画地 +2.0		行政 +5.0
	前年指定基準地の価格 728,000 円／㎡	[112.1]/100	100/[102.0]	100/[139.2]	[105.0]/100	604,000			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 564,000 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 +8.5 % 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、世帯数は微増。住宅地の不動産の取引件数、新設着工はほぼ横這いだが、取引価格は上昇傾向で推移。 地域要因：交通利便性に優れる住宅地に対する個人の需要や、マンション用地及び細分可能な土地に対する不動産開発業者の需要は強い。 個別的要因：個別的要因に特段の変化はない。