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　２日提出
板橋(都)　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社バリュークリエイション
板橋(都)　－７	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　山下　寛樹

鑑定評価額	68,600,000 円	１㎡当たりの価格	635,000 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]	500,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	板橋区上板橋一丁目４９２８番２３「上板橋１－９－８」			②地積(㎡)	108 ( )	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22m) （その他） 最低敷地６０㎡ (70,160)
	1：2	住宅 Ｓ 3	小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	北4 m 区道	水道、ガス、下水	上板橋300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	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　15 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：４ｍ区道　交通施設：上板橋駅南東方300 m　法令規制：１住居 (70,200) 準防 高度(2種最高22m) 最低敷地６０㎡		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、上板橋駅から徒歩圏内の住宅地として熟成しているが、今後は駅前再開発事業の進展に伴い利便性及び居住環境の向上が期待できる。		

(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 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	661,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	479,000 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、環状７号線以北の東武東上線沿線各駅から徒歩圏内となる住宅地域である。主たる需要者の中心は一次取得者、買換取得者層で、地縁的選好性を有する居住者のほか周辺区からの転入者も多い。市場の需給動向については、需要は堅調であり供給も継続的にある。市場での中心となる価格帯（総額）は、新築戸建で７，０００～８，０００万円前後と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は居住環境の良好な住宅地域であり、主に自用目的が中心として取引されている。従って、当該不動産取引の典型的な需要者は、収益性よりも居住の快適性を重視して取引意思を決定するものと考えられることから、市場性を反映して実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して指定基準地及び公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。

(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 － 6	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 / 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 -2.0 / 環境 -8.5 / 行政 +2.0 / その他 0.0
	公示価格 578,000 円／㎡	[104.5]／100	100／[102.0]	100／[93.3]	[100.0]／100	635,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 板橋(都) － 8	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 / 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 -7.0 / 環境 -9.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 522,000 円／㎡	[108.8]／100	100／[102.0]	100／[88.0]	[100.0]／100	633,000			

(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 576,000 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 +10.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区内の人口、世帯数とも微増傾向にある。取引件数は、住宅地は増加傾向、商業地は横ばい傾向にある。
			（地域要因）	上板橋駅から徒歩圏内の成熟した住宅地域である。今後は駅前再開発事業の進展に伴い、利便性及び居住環境の向上が期待できる。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。