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)-10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢﨑不動産鑑定事務所
板橋(都)-10	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　矢﨑　美和子

鑑定評価額	80,800,000 円	１㎡当たりの価格	816,000 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]	620,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	板橋区大山東町１０番４「大山東町１０－２」			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	２住居 (60, 300) 準防 高度(3種最高35m)
	1:1.2	共同住宅 S3	中層マンションも多い街区の整った住宅地域	東6m区道	水道、ガス、下水	大山 350m	(その他) 地区計画等 (70, 240)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　20　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　9 m、奥行 約　11.0 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、６m区道 / 交通施設：大山駅 東方350m / 法令規制：２住居 (70, 240) 準防 高度(3種最高35m) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	最寄りの大山駅周辺では市街地再開発事業が進められているが、地域は中層マンションも多い住宅地域で、近隣地域は当面、現状のまま推移すると予測する。		

(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	845,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	722,000 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	同一需給圏は主として、板橋区中央部から南東部の住宅地域。地域の需要者の中心は、板橋区及び周辺区内に居住する個人や不動産開発業者、賃貸マンション経営を考える投資家等と考えられる。地域は最寄駅から近く駅周辺の商店街は充実している等、生活の利便性が高くその需要は旺盛である。土地は標準的画地規模で８，０００万円台程度、細分化された新築分譲住宅では、総額８，０００万円台から１億円程度までが取引の中心。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域においては、自己使用目的の一般住宅及び収益性に着目した収益物件の取引が中心となっているが、現状では、収益物件取引の投資利回りは低下傾向にあるものの土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず、収益価格はやや低位となった。したがって、近隣地域の価格形成においては、収益性よりも住宅地としての市場性が重視されるものと判断、比準価格を重視し収益価格を関連付け、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-17	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 777,000 円/㎡	[105.0]/100	100/[102.0]	100/[100.0]	[102.0]/100	816,000		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	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 728,000 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-17 公示価格 777,000 円/㎡ ②変動率 年間 +12.1 % 半年間 +5.0 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 板橋区の人口及び世帯数は微増傾向。不動産の取引価格は上昇傾向で、店舗・マンション賃料水準についても上昇傾向が見られる。
			[地域要因] 地域要因の特段の変動とまでは認めがたいが、最寄りの大山駅周辺では市街地再開発事業が進捗している。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。