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)-15　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | トーエー不動産鑑定株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 板橋(都)-15 | 東京都 | 区部第９ | 氏名 | 不動産鑑定士　　佐藤　元 |

| 鑑定評価額 | 41,300,000 円 | １㎡当たりの価格 | 430,000 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　5日 | (6)路線価 | [令和　8 年 1月] | 330,000 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 | 板橋区成増四丁目１９３２番７「成増４－２７－１１」 | | | ②地積 (㎡) | 96 ( ) | 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低専 ( 40, 80 ) 準防 高度(1種) |
| | 1:2 | 住宅 W2 | 戸建住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域 | 西5m区道 | 水道、ガス、下水 | 成増 1.1km | (その他) 宅造工事規制区域 ( 50, 80 ) |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40　m、西　20　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　8 m、奥行 約　12.5 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　5 m区道 | 交通施設 | 成増駅 北東方1.1km | 法令規制 | １低専 ( 50, 80 ) 準防 高度(1種) 宅造工事規制区域 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は、戸建住宅やアパートが混在する住宅地域。地域の変動をもらたす要因も特段なく、今後も現状を維持していくものと予測される。 | | | | | | | |

| (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　440,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格　389,000 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、対象不動産の存する板橋区北西部で、戸建住宅や共同住宅が混在する住宅地域と判定した。典型的な需要者は、居住の快適性を重視する個人（ファミリー層）が中心である。当該需要者は取引に当たり、取引市場の動向を重視する傾向にある。１００㎡前後の戸建住宅地が売れ筋であり、土地価格の水準は総額で４０００～５０００万円程度、新築戸建住宅は６０００万円台が標準的である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 同一需給圏内における典型的な需要者は、自用目的で土地を取得する個人である。当該需要者は、自己の居住用に供することを目的に市場性を検討した上で、取引の可否・取引価格・取引条件等について意思決定を行う傾向にある。よって、対象不動産の市場性に着目して求めた比準価格の説得力が相対的に高いものと判断し、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、周辺の地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |

| (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-9 | 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 404,000 円/㎡ | [ 102.9 ] / 100 | 100 / [ 102.0 ] | 100 / [ 97.0 ] | [ 102.0 ] / 100 | 429,000 | | 街路 | 0.0 | 街路 | -1.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | 交通 | 0.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | 環境 | -2.0 |
| | | | | | | | | 画地 | +2.0 | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 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 板橋(都)-11 | 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 510,000 円/㎡ | [ 106.9 ] / 100 | 100 / [ 101.0 ] | 100 / [ 128.1 ] | [ 102.0 ] / 100 | 430,000 | | 街路 | 0.0 | 街路 | 0.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | 交通 | +8.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | 環境 | +13.0 |
| | | | | | | | | 画地 | +1.0 | 行政 | +5.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | |

| (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　411,000 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　+4.6 %　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。住宅地の取引件数は増加、取引価格も上昇傾向で推移している |
|---|---|---|---|---|
| | | | [ 地域要因 ] | 戸建住宅を中心とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。 |
| | | | [ 個別的要因 ] | 個別的要因に変動はない。 |