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)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	片岡不動産鑑定士事務所
板橋(都)　－ 16	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　片岡　哲也

鑑定評価額	133,000,000 円	１㎡当たりの価格	762,000 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]	570,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28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	板橋区中丸町２９番６「中丸町２９－８」			②地積（㎡）	175 ( )	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	準工 (60,300) 準防 高度(3種最高35m) （その他） 最低敷地６０㎡ (70,300)
	1：1.5	事務所兼共同住宅 ＲＣ ３	作業所、店舗、マンション等が混在する住宅地域	北西8 m 区道	水道、ガス、下水	大山790 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　60ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	事務所兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　17 m、規模　170 ㎡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　８．０m　区道　交通施設：大山駅　南東方790 m　法令規制：準工 (70,300) 準防 高度(3種最高35m) 最低敷地６０㎡		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、作業所、店舗、マンション等が混在する住宅地域として熟成しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、強含み傾向で推移するものと思われる。		

(3)最有効使用の判定	事務所兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	777,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	565,000 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、板橋区を中心に隣接区周辺を含む混在住宅地域の圏域。主な需要者は、当該地域の居住者を中心に、不動産業者、収益目的の投資家等も見られる。周辺では、戸建住宅用地需要のほか、共同住宅・事務所兼共同住宅用地需要も競合し、需給は堅調である。土地の細分化傾向が見られ、２０～２５坪程度の土地で５，０００～７，０００万円台前後、戸建住宅では７，０００～１０，０００万円台前後の物件が需要の中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅や事務所兼共同住宅等も見られるが、自己使用を目的とする取引が支配的である。収益性のほか、居住の快適性・利便性等も重視される用途混在地域であり、土地の経済価値に見合った賃料水準が十分には形成されていないこと等から収益価格は低位に試算された。よって、市場の実態をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地価公示地や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 － 34	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 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 / 交通 +1.0 / 環境 +9.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0
	公示価格 761,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[104.0]	100／[103.6]	[101.0]／100	756,000			

(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 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 / 交通 +4.0 / 環境 +7.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 728,000 円／㎡	[112.1]／100	100／[102.0]	100／[106.9]	[101.0]／100	756,000			

(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 677,000 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 +12.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：区内の人口・世帯数は微増傾向。区内の住宅地の取引件数は増加。取引価格は上昇傾向で推移している。 地域要因：駅徒歩圏の混在住宅地域であり、上記一般的要因を反映して、地価は強含み傾向にあるものと見られる。 個別的要因：個別的要因に変化はない。