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)-17　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国際航業株式会社
板橋(都)-17	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　長沢　二郎

鑑定評価額	118,000,000 円	１㎡当たりの価格	479,000 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]	370,000 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	板橋区高島平九丁目２９番３外「高島平９－２９－３」				②地積(㎡)	247 ( )	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30m)
1:1.2	共同住宅兼事務所 ＲＣ5	共同住宅が建つ中に事業所等も存する住宅地域	南6m区道	水道、ガス、下水	西台 680m		(その他) 最低敷地６０㎡ (70, 300)

(2) 近隣地域

①範囲	東　30　m、西　70　m、南　50　m、北　20　m	②標準的使用	中層共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　14　m、奥行 約　17.5　m、規模　250　㎡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	西台駅 北西方680m	法令規制	準工 (70, 300) 準防 高度(3種最高30m) 最低敷地６０㎡
⑤地域要因の将来予測	住工混在地から住宅地への移行が終了しつつある地域であり、地域内での新たな開発計画も無いことから、当面現状のまま推移するものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	485,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	347,000 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及びその周辺区を含む地域で、住宅を主として事業所等が混在する地域と判定した。需要者は当該地域に精通している不動産業者等の法人である。中心となる価格帯は規模、用途により大きく異なるが、住宅用途が主流と考えられ、小規模事業者でも資金調達可能となる１～２億円程度が購買の中心と思われる。同一需給圏内の面大地は多くなく、比較的高めの価格で取引される場合もある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格には若干開差が認められた。対象地の主たる需要者は不動産業者であり、当該事業主は近隣の取引価格を比較しながら土地を購買するため、市場にて実際取引された比準価格は十分説得力を有する。他方、不動産業者においては建物建築後の賃貸収益にも着目するため収益価格も相当程度説得力を有する。したがって、本件では比準価格を重視して収益価格を関連付け周辺の地価公示標準地との検討を踏まえ、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	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							
標準地番号 板橋-33						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
公示価格 472,000 円/㎡	[104.0]/100	100/[101.0]	100/[100.9]	[100.0]/100	482,000		交通	0.0		交通	0.0
							環境	0.0		環境	-3.0
							画地	+1.0		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	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	街路		地域要因	街路	
前年指定基準地の価格 円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			交通			交通	
							環境			環境	
							画地			行政	
							行政			その他	
							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　450,000 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　+6.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 区内の人口と世帯数は微増傾向にある。取引件数は増加、取引価格と賃料も上昇傾向にある。

[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。

[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は見られない。