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)-18　　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)-18	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	26,300,000 円	１㎡当たりの価格	350,000 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] 路線価又は倍率	270,000 円/㎡ 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	板橋区新河岸一丁目１１４４番８「新河岸１－１７－１６」				②地積 (㎡)	75 ( )	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, 200) 準防 高度(2種最高22m)
	1:2.5	住宅 W3	工場、作業所、一般住宅等が混在する住宅地域	北5m区道	水道、ガス、下水	高島平 1.2km		(その他) 最低敷地７０㎡ (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　10　m、西　40　m、南　20　m、北　10　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　6 m、奥行 約　13 m、規模　80 ㎡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、５m区道 / 交通施設：高島平駅 北東方1.2km / 法令規制：準工 (70, 200) 準防 高度(2種最高22m) 最低敷地７０㎡		
	⑤地域要因の将来予測	工場、作業所、一般住宅等が混在する住宅地域で、地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状維持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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	358,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	224,000 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、板橋区北部及び周辺の市区（埼玉県南部を含む）の住工混在の住宅地域。地域の需要者の中心は、同一需給圏内に居住する個人や地元開発業者等。最寄駅から徒歩１０分以上で家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されているものの、板橋区内では低価格帯となる戸建住宅への需要は底堅い。細分化された新築戸建住宅では、総額５０００万台が取引の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は工場、作業所、一般住宅等が混在する住宅地域で、取引は住宅地としての市場性を具現した自己使用目的の取引が中心である。地域にはアパートも見られるが現状では収益性に着目した取引は少なく、価格の形成は住宅地としての市場性に拠る部分が大きいものと認められる。したがって、比準価格を重視し収益価格を関連付け、且つ指定基準地及び周辺公示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-23	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			地域要因	
	公示価格 402,000 円/㎡	[102.8] / 100	100 / [105.0]	100 / [112.0]	[100.0] / 100	351,000	標準化補正	街路	0.0		街路 +1.0
								交通	0.0		交通 +8.0
								環境	0.0		環境 +7.0
								画地	+5.0		行政 -4.0
								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)-4	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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 424,000 円/㎡	[106.6] / 100	100 / [105.0]	100 / [123.0]	[100.0] / 100	350,000	標準化補正	街路	0.0		街路 +1.0
								交通	0.0		交通 +5.0
								環境	0.0		環境 +16.0
								画地	+5.0		行政 0.0
								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 329,000 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] 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] 低地に存する住宅地域で、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。