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)-19　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	塩入不動産鑑定事務所
板橋(都)-19	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　塩入　晋

鑑定評価額	57,200,000 円	１㎡当たりの価格	561,000 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]	450,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 12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	板橋区宮本町３０番１０「宮本町３０－６」				②地積(㎡)	102 ( )	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30m)
台形 1:1.5	住宅 W2	住宅、アパートの外に工場等が混在する住宅地域	北4.7m区道	水道、ガス、下水	板橋本町 550m		(その他) 最低敷地７０㎡ (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　40　m、西　20　m、南　10　m、北　20　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　8.0 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	特記すべき事項はない	街路	基準方位　北 ４．７m区道	交通施設	板橋本町駅 北西方550m	法令規制	準工 高度(2種最高30m) 最低敷地７０㎡ (70, 200) 準防
⑤地域要因の将来予測	特段の地域要因の変動は予測できず、今後も現状を維持して推移するものと思われる。							

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　571,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　430,000 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	同一需給圏の範囲は、概ね板橋区南部から中央部にかけての住宅地域である。需要者は、地縁者、一次取得者、買替取得者等が中心となる。用途地域は準工業地域であり、従来からの工業系用途が混在する住宅地域であるものの、最寄駅への接近性及び都心部への交通利便性が良好なため、堅調な住宅需要が見られている。市場における需要の中心となる価格帯は、土地１００㎡として総額５，５００万円から６，０００万円程度と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内の土地利用は投資目的も若干見られるが、自己使用目的の利用が中心である。収益価格が相対的に低位に試算されているのも、居住性や利便性を重視して価格が形成される地域であることを反映している。また、本件比準価格は代替性を有する事例を採用し、各事例の規範性を考慮のうえ試算しており信頼性が高い。したがって、比準価格を標準に、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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-29	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 553,000 円/㎡	[104.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [101.9]	[100.0] / 100	561,000		街路	0.0	街路	+1.0
							交通	0.0	交通	-3.0
							環境	0.0	環境	+4.0
							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 板橋(都)-8	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 522,000 円/㎡	[108.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [99.8]	[100.0] / 100	558,000		街路	0.0	街路	+1.0
							交通	0.0	交通	-5.0
							環境	0.0	環境	+4.0
							画地	+2.0	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　515,000 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　+8.9 %　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にある。区内住宅地の取引件数は増加しており、取引価格及び賃料は強含みで推移している。

[地域要因] 地域要因に格別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。