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）　5 － 1　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	神川鑑定事務所
板橋（都）　5－1		東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　神川　清

鑑定評価額	272,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,620,000 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	1,180,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25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	板橋区板橋一丁目１３番６外「板橋１－１３－７」				②地積（㎡）	168 （　）	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		商業（80,600）防火 高度（最高60m）
	1:1.5	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ９	中高層ビル、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	北東12m区道	水道 ガス 下水	板橋 100m		（その他）地区計画等（100,600）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ		②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.5 ｍ、　奥行　約　16.0 ｍ、　規模　168 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１２ｍ区道	交通施設	板橋駅西方 100m	法令規制	商業（100,600）防火 高度（最高60m）地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	道路向かい側の再開発地区の進捗により徐々にテナントの種類や賃料に影響が生じていくと思われる。					

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地			(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	1,700,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,370,000 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、北区の範囲と判定した。土地の最終需要者は法人が主体とみられる。板橋駅前の商店街であり、店舗ビル、店舗兼住宅ビルの集積から駅前商業地らしさがみられる。板橋駅西口周辺地区地区計画が策定され、更に道路向かい側は板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業の区域であるが、既存建物はほぼ解体が終わり、事業の進展にともない地価は強めに上昇しているとみられる。地価水準は面積によるが、総額２～６億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地域だが店舗や事務所のほか共同住宅も多くみられる。駅に近いため賃貸市場としての熟成度は高いが投資目的だけではなく自用、分譲マンション用地としての需要もみられる。よって本件では実証的な取引事例に基づく比準価格を重視し、賃貸による収益価格を比較考量して、地価公示標準地、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通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　5－13	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	
								街路	0.0		街路	0.0
								交通	0.0		交通	-6.0
								環境	0.0		環境	-12.0
								画地	0.0		行政	0.0
	公示価格 1,230,000 円／㎡	[108.6 / 100]	[100 / 100]	[100 / 82.7]	[100 / 100]	1,620,000		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）　5－13	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	
								街路	0.0		街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-5.0
								画地	0.0		行政	-8.0
	前年指定基準地の価格 1,300,000 円／㎡	[110.0 / 100]	[100 / 100]	[100 / 87.4]	[100 / 100]	1,640,000		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　1,370,000 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　+18.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　人口、世帯数は微増。商業地の取引件数は横ばいだか取引価格は上昇。賃料はオフィス、店舗、マンションとも上昇。

［地域要因］　道路向かい側が再開発区域であり、地区内の建物はほぼ取壊された。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。