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　3日提出
板橋(都)5-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
板橋(都)5-2	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　小林　利美

鑑定評価額	324,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,380,000 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　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	1,020,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 12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	板橋区成増一丁目７３番１「成増１－２８－１３」				②地積(㎡)	235 ( )	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, 500) 防火 高度(最高45m最低7m)
1:3	店舗、事務所兼共同住宅 ＳＲＣ8	中高層店舗事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	北東25m国道	水道、ガス、下水	地下鉄成増 50m		(その他) (100, 500)

(2)近隣地域

①範囲	東　30　m、西　30　m、南　30　m、北　50　m	②標準的使用	高層店舗事務所住宅併用地
③標準的画地の形状等	間口 約　9 m、奥行 約　26 m、規模　235 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m国道	交通施設	地下鉄成増駅 北西方50m	法令規制	商業 (100, 500) 防火 高度(最高45m最低7m)
⑤地域要因の将来予測	店舗事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域であり、今後も店舗ビル、マンション等を中心に、高度利用が進むものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	高層店舗事務所住宅併用地			(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	1,450,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,310,000 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、北区等の商業地域のうち、特に幹線道路沿い等の視認性が高い地域と判定した。需要者は、自社ビル保有目的の法人、収益目的の法人、開発目的の不動産会社等であり、需要は競合する可能性が高い。商業地は収益性等による個別性が強く、市場参加者の属性等により市場での中心価格帯は異なるが、同一需給圏における基準地規模の土地については、㎡あたり１００万円以上が目安となるものと思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いの商業地には多様な市場参加者が想定される。市場参加者は取引事例との比較検討を行うため、取引事例比較法による比準価格は説得力を有する。また、収益性の観点からの検討も行うため、収益還元法による収益価格も説得力を有する。本件においては、説得力の程度は同程度と判断し、比準価格と収益価格を関連付けて、指定基準地等からの検討を踏まえ、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 標準地番号	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
板橋5-6						標準化補正	街路	0.0		街路 -12.7
公示価格	[105.0]	100	100	[100.0]			交通	0.0		交通 -1.0
1,340,000 円/㎡	100	[98.0]	[104.0]	100	1,380,000		環境	0.0		環境 +26.0
							画地	-2.0		行政 -4.5
							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			地域要因	
板橋(都)5-13						標準化補正	街路	0.0		街路 -2.4
前年指定基準地の価格	[110.0]	100	100	[100.0]			交通	0.0		交通 -0.4
1,300,000 円/㎡	100	[100.0]	[104.0]	100	1,380,000		環境	0.0		環境 +7.0
							画地	0.0		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　1,200,000 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　+15.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 取引価格は上昇している。取引利回りは低下している。政策金利の上昇が不動産価格に与える影響を注視すべきである。

[地域要因] 幹線道路沿い商業地の供給は限られており、需要の強い状態が継続している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。