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)5-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
板橋(都)5-3	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　元

鑑定評価額	1,040,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,490,000 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　5日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	1,090,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	板橋区板橋二丁目６５番９外「板橋２－６５－８」				②地積 (㎡)	701 ( )	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)
1:1.2	事務所 ＳＲＣ8F1B	高層の事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域	西40m都道	水道、ガス、下水	板橋区役所前 220m		(その他) (100, 600)

(2) 近隣地域

①範囲	東　30　m、西　15　m、南　60　m、北　50　m	②標準的使用	高層事務所地
③標準的画地の形状等	間口 約　25 m、奥行 約　28 m、規模　700 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４０m都道	交通施設	板橋区役所前駅 南西方220m	法令規制	商業 (100, 600) 防火 高度(最高60m)
⑤地域要因の将来予測	中期的には事務所ビル等を中心とした商業地域として現在の地域特性を維持しつつ推移するものと考えられる。一方、長期的には、住宅利用の増加により商住混在地としての地域性を強めていくものと思料される。							

(3) 最有効使用の判定	高層事務所地			(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	1,750,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,290,000 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のうち、鉄道会社各駅から徒歩圏内の事務所ビルを中心にマンション等も見られる商業地域。典型的需要者は高層の事務所ビルとしての利用が相対的に多く、一定のまとまった規模の土地であれば事務所等の賃貸用不動産の建築を目的とする事業法人、さらにはマンション用地としての需要も認められる。優れた立地条件等から同一需給圏における土地購入意欲は長期的に衰えることはないと考えられ、中心価格帯は１００万円／㎡以上と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産に係る典型的需要者は自用兼賃貸用不動産を求める企業や全フロアを賃貸する不動産事業会社等が想定される。当該需要者は不動産購入・取引条件等の意思決定に際して収益性（事業採算性）とともに取得価格の代替性も重視する傾向にある。以上から、本件では収益価格と比準価格のいずれも説得力を有するものと判断し、比準価格と収益価格を関連付け、周辺の地価公示標準地及び指定基準地との均衡にも留意して、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 板橋5-8	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
公示価格 1,240,000 円/㎡	[108.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.5]	[100.0] / 100	1,470,000	標準化補正	街路 0.0		街路 0.0	
							交通 0.0		交通 +4.0	
							環境 0.0		環境 -12.0	
							画地 0.0		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)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			地域要因	
前年指定基準地の価格 1,300,000 円/㎡	[110.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.6]	[100.0] / 100	1,500,000	標準化補正	街路 0.0		街路 -4.0	
							交通 0.0		交通 +3.0	
							環境 0.0		環境 +4.0	
							画地 0.0		行政 -7.0	
							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　1,260,000 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　+18.3 %　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・世帯数は微増。商業地の取引件数は横ばいだが取引価格は上昇傾向で推移している。

[地域要因] 最寄り駅近傍の商業地域とて特段の変動要因はないものの、地価は上昇傾向にある。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。