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)5-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
板橋(都)5-4	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　麗司朗

鑑定評価額	64,200,000 円	１㎡当たりの価格	698,000 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]	530,000 円/㎡
					路線価又は倍率	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	板橋区大谷口北町６４番６「大谷口北町６４－６」				②地積 (㎡)	92 ( )	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		近商 (80, 300) 準防 高度(3種最高30m)
	1:2	店舗兼共同住宅 S4	小売店舗、事業所等が建ち並ぶ近隣商業地域	西8.7m区道	水道、ガス、下水	小竹向原 950m		(その他) 最低敷地６０㎡ (90, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　30　m、南　70　m、北　90　m	②標準的使用	中層店舗住宅併用地
	③標準的画地の形状等	間口 約　7.5 m、奥行 約　13 m、規模　100 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：８．７m区道 / 交通施設：小竹向原駅 北東方950m / 法令規制：近商 (90, 300) 準防 高度(3種最高30m) 最低敷地６０㎡		
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、事業所等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、近隣地域の価格に大きな変動をもたらす要因は見受けられず、当分は現状を維持したまま推移するものと思料する。		

(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地			(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	718,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	568,000 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及び隣接区内の近隣商業地域であり、需要者は同一需給圏内の個人事業主や法人等が中心的である。周辺は旧来からの商店街であるが、繁華性の程度は低く、住宅用途への転換が進みつつある。堅調な住宅需要を背景に、共同住宅や建売住宅用地としての需要は底堅い。土地の場合１平米あたり６５０，０００円～７５０，０００円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は区内南東部に位置し、最寄駅からやや距離のある近隣商業地域である。比準価格については同一需給圏内の代替競争関係を有する事例から選択して求められており、その規範性は高い。周辺には店舗、事業所のほか賃貸マンション等の収益物件も見受けられ、収益物件に対する需要も見込まれる。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を信頼性に応じて相応に関連付け、標準地及び指定基準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5-17	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 726,000 円/㎡	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [110.1]	[100.0] / 100	699,000		街路	0.0	街路	-1.0
								交通	0.0	交通	+8.0
								環境	0.0	環境	+3.0
								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)5-10	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 618,000 円/㎡	[111.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.1]	[100.0] / 100	693,000		街路	0.0	街路	+2.0
								交通	0.0	交通	+8.0
								環境	0.0	環境	-10.0
								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 629,000 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 +11.0 % 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、世帯数は微増傾向となっている。区内商業地の取引件数は概ね横這いであるものの、取引価格は上昇傾向にある。
[地域要因]	店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、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。