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)5-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国際航業株式会社
板橋(都)5-5	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　長沢　二郎

鑑定評価額	99,000,000 円	１㎡当たりの価格	832,000 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　6日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	630,000 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	板橋区徳丸三丁目１１５番６「徳丸３－１－２０」				②地積(㎡)	119 ( )	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	店舗兼住宅 ＲＣ4	小売店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域	北11m区道	水道、ガス、下水	東武練馬 130m		(その他) 最低敷地７０㎡ (90, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　80　m、南　30　m、北　30　m	②標準的使用	中低層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　7.5 m、奥行 約　16.0 m、規模　119 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：１１m区道 / 交通施設：東武練馬駅 西方130m / 法令規制：近商 (90, 300) 準防 高度(3種最高30m)		
	⑤地域要因の将来予測	標準地が存する地域は、東武東上線東武練馬駅にほど近い商店街を形成しており、テナントの入れ替えはあっても大きな変化は無いことから、当面現状の状態で推移するものと予測される。		

(3) 最有効使用の判定	中低層店舗付共同住宅地		(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　850,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　712,000 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、東武東上線、都営三田線沿線の店舗が連たんする商業地域である。区内の商業地は押し並べて住宅移行の傾向があるが、東武練馬駅北側のイオン板橋店を含む本地域は繁華性・集客力は保たれている状態にあり、目立った空き店舗もみられない。主たる需要者は個人や法人の事業主であり、本地域を含め板橋区内やその周辺区内の商業地の土地取引は多くないが、６０万円～１００万円／㎡程度と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格には若干開差が認められた。対象基準地の主たる需要者は個人や法人の事業主であり、当該事業主は繁華性に着目して取引を行なうため市場にて実際取引された比準価格は十分説得力を有する。他方、不動産業者においては建物建築後の賃貸収益にも着目するため収益価格も相当程度説得力を有する。したがって、本基準地は比準価格を重視して収益価格を関連付け、公示価格や指定基準地との検討を踏まえ、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 板橋5-3	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 895,000 円/㎡	[105.6]/100	100/[100.0]	100/[113.2]	[100.0]/100	835,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	地域要因 街路 -5.0	交通 +0.5
								環境 0.0	画地 0.0	環境 +14.0	行政 +4.0
								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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 618,000 円/㎡	[111.2]/100	100/[100.0]	100/[83.0]	[100.0]/100	828,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	地域要因 街路 0.0	交通 0.0
								環境 0.0	画地 0.0	環境 -17.0	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 744,000 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 +11.8 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 区内の人口と世帯数は微増傾向にある。取引件数は横這いであるが、取引価格と賃料は上昇傾向にある。

[地域要因] 東武東上線東武練馬駅に近い準幹線道路沿いの近隣商業地域である。地域要因に特別な変動は無い。

[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。