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)5-6　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 吉田総合鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 板橋(都)5-6 | 東京都 | 区部第９ | 氏名 | 不動産鑑定士　　吉田　雅一 |

| 鑑定評価額 | 1,730,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 990,000 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] | 720,000 円/㎡ |
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和　8年　6月 15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 | 板橋区高島平一丁目７９番２外<br>「高島平１－７９－３」 | | | | ②地積 (㎡) | 1,752 ( ) | 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<br>( 80, 400 )<br>防火<br>高度(最高40m) |
| | 台形<br>1:1 | 店舗兼事務所<br>ＳＲＣ5 | 中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域 | 南30m都道、背面道 | 水道、ガス、下水 | 西台<br>130m | | (その他)<br>( 100, 400 ) |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50　m、西　80　m、南　70　m、北　50　m | | ②標準的使用 | 高層店舗兼共同住宅地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約　42.0　m、奥行 約　42.0　m、規模　1,750　㎡程度、形状　ほぼ正方形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | ３０m都道 | 交通施設 | 西台駅<br>南方130m | 法令規制 | 商業<br>( 100, 400 )<br>防火<br>高度(最高40m) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 商業ビル等と共同住宅の混在の状況が当面は続くものと予想されるが、将来的には共同住宅等への建て替えが進むものと予測される。 | | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| (3) 最有効使用の判定 | 高層店舗兼共同住宅地 | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 二方路　+2.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 1,100,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 969,000 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 | 同一需給圏は都区部の幹線道路沿いにある商業地域。主な需要者としては店舗事業者、不動産開発事業者、投資家等が考えられる。金利先高の状況で先行き不透明であるが、需要者の過半はマンション開発事業者であり、安定した需要がある。近隣地域周辺の供給は少なく、需給は均衡している。商業地の需要の中心となる価格帯はいろいろで一概に決めがたい。 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は限られた取引事例から適切な補修正のうえに求めたものだが板橋区内外で広域的に収集した。収益価格は商業地の価格を求めるにあたっては指標となる価格で近隣地域及びその周辺では投資採算性を重視した取引が主流である。近隣地域周辺から賃貸事例を入手できた。以上より収益価格を重視して、比準価格を比較考量し、単価と総額との関連にも留意して、指定基準地等と規（比）準して求めた価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)規準とした価格 | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>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 | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0<br>交通 +2.6<br>環境 +15.0<br>行政 +13.3<br>その他 0.0 |
| | 公示価格<br>1,240,000 円/㎡ | [ 109.0 ] / 100 | 100 / [ 100.0 ] | 100 / [ 135.0 ] | [ 102.0 ] / 100 | 1,020,000 | | | | | |
| (9)指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号<br>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 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.9<br>交通 +1.2<br>環境 +35.0<br>行政 +6.7<br>その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格<br>1,300,000 円/㎡ | [ 110.0 ] / 100 | 100 / [ 100.0 ] | 100 / [ 141.5 ] | [ 102.0 ] / 100 | 1,030,000 | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (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<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　870,000 円/㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号<br>公示価格　円/㎡<br>②変動率　年間　+13.8 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 区内人口、世帯数は微増傾向。不動産取引件数は住宅地増加、商業地横這い。賃料は上昇で地価も上昇。<br>[地域要因] 特になし<br>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |