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)　５－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
板橋(都)　５－７	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　神岡　禎高

鑑定評価額	86,600,000 円	１㎡当たりの価格	1,140,000 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　３日	(６)路線価	[令和 8年1月]	870,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 29日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	板橋区中板橋２０番３６「中板橋２０－３」			②地積(㎡)	76 ( )	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 (80,400) 防火 高度(最高40m) （その他）
	1：3	店舗兼住宅 Ｓ５	中層小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前商業地域	南8 m 区道	水道、ガス、下水	中板橋70 m	(100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　60 m、西　30 m、南　20 m、北　30 m			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　12 m、規模　70 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8m区道	交通施設	中板橋駅東方70 m	法令規制 商業 (100,400) 防火 高度(最高40m)
	⑤地域要因の将来予測	繁華性の比較的高い駅前の商業地域で特に変動要因はなく、今後も当面は現状のまま推移していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中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　1,180,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,080,000 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内の東武東上線沿線の駅周辺の商業地域を中心に都営三田線や東京メトロ有楽町線の各駅周辺も含む。需要者は地縁的選好性を有する自用目的の個人や法人のほか、規模の大きな土地については収益物件の建設を目論む投資家等も見られる。供給が少なく、利便性が良好な繁華性のある地域であり、比較的旺盛な需要が認められる。市場の中心価格帯は、土地で８千万円～１億円程度と判断される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場の実態を反映した比準価格と標準地の収益性・投資採算性を反映した収益価格はともに妥当性を有すると思料する。また、収益性が重視される商業地域であるが、典型的需要者は収益性に着目した投資家等のほか自用目的の個人や法人も認められる。そこで、比準価格と収益価格を関連付けて、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 板橋　５－６	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　街路 0.0	地　街路 -2.0	
	公示価格 1,340,000 円／㎡	[105.0]/100	100/[98.0]	100/[125.7]	[100.0]/100	1,140,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +27.0	
								補　画地 -2.0	因　行政 +2.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地の検討	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	標　街路 0.0	地　街路 +9.0	
	前年指定基準地の価格 1,300,000 円／㎡	[110.0]/100	100/[100.0]	100/[126.0]	[100.0]/100	1,130,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +8.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +7.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,020,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：板橋区内の人口・世帯数は微増、商業地の取引件数は横這い、賃料は上昇基調で取引価格も上昇傾向にある。
	②変動率　年間 +11.8 %　半年間 %		地域要因：繁華性のある駅前商店街で希少性があり、一般的要因の影響を受けて、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。