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　７日提出
板橋(都)　５－11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定工房株式会社
板橋(都)　５－11	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　菱村　千枝

鑑定評価額	72,700,000 円	１㎡当たりの価格	667,000 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]	510,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 20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	板橋区双葉町２番１０「双葉町２－１２」			②地積(㎡)	109 ( )	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35m)（その他）最低敷地６０㎡(90,300)
	1：2.5	店舗兼住宅 Ｓ３	中低層の日用品店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北8.3 m 区道	水道、ガス、下水	板橋本町640 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50m、西　50m、南　20m、北　30m			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6.5 m、奥行　約　17 m、規模　110 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	８．３m区道	交通施設	板橋本町駅南西方640 m	法令規制 近商(80,300)準防高度(3種最高35m)最低敷地６０㎡
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗のほか共同住宅が混在する商店街で、空き店舗も見られる。特段の地域要因の変動はなく、当分は現況を維持するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地		(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　695,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　575,000 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	同一需給圏の範囲は、概ね東武東上線沿線の駅周辺の近隣商業地域で、需要者の中心は同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人事業者または法人の事業者である。小規模の低層店舗兼住宅が多く、新規の賃貸需要は、介護・医療関連施設などが中心で、繁華性に乏しく、専用住宅としての利用も増えつつある。主たる需要は、土地で１００㎡程度、総額６～７千万前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に存する利用状況等が類似した取引事例から求められた価格で、概ね規範性が高い。一方で、収益価格は最有効建物を想定して求めた価格である。小規模店舗と住宅が混在する地域であるが収益物件の取引は少なく自用目的の取引が主体の地域であることから、比準価格を重視して収益価格を参考とし、指定基準地及び周辺公示標準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(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　５－17	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　街路 0.0	地　街路 -0.3
	公示価格 726,000 円／㎡	[105.0]/100	100/[100.0]	100/[114.5]	[100.0]/100	666,000		準　交通 0.0	域　交通 +4.4
								化　環境 0.0	要　環境 +10.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								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)　５－10	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　街路 0.0	地　街路 +3.0
	前年指定基準地の価格 618,000 円／㎡	[111.2]/100	100/[100.0]	100/[103.3]	[100.0]/100	665,000		準　交通 0.0	域　交通 +5.0
								化　環境 0.0	要　環境 -4.5
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								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 600,000 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：区内の人口・世帯数は微増傾向で推移している。取引件数は横ばいで推移しているが、取引価格は上昇傾向を示している。
	②変動率　年間 +11.2 %　半年間 %		地域要因：地域要因には特段の変動はみられない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。