

|          |               |          |             |               |
|----------|---------------|----------|-------------|---------------|
| 基準地番号    | 提出先           | 所属分科会名   | 業者名         | 矢崎不動産鑑定事務所    |
| 板橋(都)5-9 | 東京都           | 区部第9     | 氏名          | 不動産鑑定士 矢崎 美和子 |
| 鑑定評価額    | 198,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 805,000 円/㎡ |               |

1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                              |
|------------|------------|----------|----------|--------|------------------------------|
| (1)価格時点    | 令和4年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和4年7月5日 | (6)路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 630,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和4年6月21日  | (5)価格の種類 | 正常価格     |        | 倍率種別 倍                       |
| (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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 板橋区常盤台四丁目3番6<br>「常盤台4-31-3」  |                     |                |                | 地積 (㎡)           | 246   | 法令上の規制等   |                                 |  |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況         | 接面道路の状況        | 供給処理施設状況       | 主要な交通施設との接近の状況   | 商業 (80,400)<br>防火<br>高度(最高40m)                            |   |                                 |  |
|                             | 1:2   | 店舗兼事務所 R C 5   | 中低層の小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域 | 南西11m区道        | 水道、ガス、下水       | 上板橋 80m          | (その他)<br>(100,385)  |   |                                 |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東40m、西40m、南10m、北10m  |                     |                | 標準的使用          | 中層店舗兼事務所地        |   |   |                                 |  |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約10m、奥行約23m、規模230㎡程度、形状長方形   |                     |                |                |                  |   |   |                                 |  |
|                             | 地域的特性   | 特記事項   | 特にない                | 街路             | 11m区道          | 交通施設             | 上板橋駅 北東方80m   | 法令規制  | 商業 (100,385)<br>防火<br>高度(最高40m) |  |
|                             | 地域要因の将来予測   | 地域は上板橋駅北口の駅に近い商業地域で、周辺にはスーパーや銀行、病院が点在している。南口では再開発事業の進展が見られるが、北口では計画は無く特段の変化は考えづらいため、概ね現状推移と予測する。 |                     |                |                |                  |   |   |                                 |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 中層店舗兼事務所地   |  |                     |                | (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   | 835,000 円/㎡         |                |                |                  |   |   |                                 |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | 696,000 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                   | 同一需給圏は主として、板橋区及び周辺区内の商業地域。需要者の中心は、地縁的選好性のある事業者や貸しビル事業者、マンション開発業者等。地域は最寄駅から近く繁華性も比較的高いため、商業利用目的の需要が存在し需給は安定している。もともとインパウンドの影響は特段見られず、コロナ禍の影響も相対的に小さい地域であり、需要は底堅い。画地規模等により幅があるが、建物付きで総額5億円程度までが市場における取引の中心となっている。   |  |                     |                |                |                  |   |   |                                 |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 商業地の中心的需要者は収益性に着目するため一般に収益価格が重視されるが、対象基準地は駅に近く希少性があり、その価格は賃料水準に見合った価格より高位に形成される傾向があるものと思料する。一方比準価格は、市場参加者が収益性や市場性を踏まえた結果である売買成立価格を元に査定され、本件においてはより説得力が高い。したがって、比準価格を重視し収益価格を関連付け、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                     |                |                |                  |   |   |                                 |  |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地 標準地   | 時点修正   | 標準化補正               | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較       | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内訳  | 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 -6.0<br>交通 -4.0<br>環境 -12.0<br>行政 -6.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号 板橋5-7   | 公示価格 596,000 円/㎡   | [100.9]<br>100      | 100<br>[100.0] | 100<br>[74.6]  | [100.0]<br>100   | 806,000   |   |                                 |  |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号   | 時点修正   | 標準化補正               | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較       | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳  | 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 +3.0<br>交通 0.0<br>環境 +21.0<br>行政 +8.0<br>その他 0.0  |
|                             | 板橋(都)5-13   | 前年指定基準地の価格 1,060,000 円/㎡   | [101.9]<br>100      | 100<br>[100.0] | 100<br>[134.6] | [100.0]<br>100   | 802,000   |   |                                 |  |
| (10) 対象年の標準価格等の前            | -1 対象基準地の検討   | 継続 新規  | 前年標準価格 788,000 円/㎡  |                | [一般的要因]        |                  | 板橋区の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増傾向。コロナ禍もやや落ち着き、不動産の取引価格はやや上昇傾向となっている。  |   |                                 |  |
|                             | -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/㎡       | [地域要因]         |                  | 中低層の小売店舗が多く見られる最寄り駅近接の商業地域で、再開発事業の予定はなく、地域要因に特段の変動は見られない。 |   |                                 |  |
|                             | 変動率   | 年間 +2.2%   | 半年間                 | %              | [個別的要因]        |                  | 個別的要因に変動はない。  |   |                                 |  |