

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社つかさ不動産鑑定事務所	
板橋(都)5-9	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	佐藤 麗司朗
鑑定評価額		208,000,000 円		1㎡当たりの価格	
				845,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	650,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			
(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				板橋区常盤台四丁目3 1 番6 「常盤台4-3 1-3」		②地積 (㎡)		246 ()	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)							
	1:2		店舗兼事務所 R C 5		中低層の小売店舗が 建ち並ぶ駅前の商業 地域		南西11m区道		水道、 ガス、 下水		上板橋 80m		(その他) (100, 385)							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 10 m、北 10 m						②標準的使用		中層店舗兼事務所地									
	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 23 m、規模			246 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		1 1 m区道		交通 施設		上板橋駅 北東方80m		法令 規制		商業 (100, 385) 防火 高度 (最高40m)			
⑤地域要因の 将来予測		上板橋駅北口に近接した小売店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、近隣地域の価格に大きな変動をもたらす要因は見受けられず、当分は現状を維持したまま推移するものと思料する。																		
(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		871,000 円/㎡														
		収益還元法		収益価格		746,000 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及び隣接区内の鉄道沿線各駅から比較的近接した商業地域である。需要者はチェーン店舗を展開している法人、テナントビルを建築し賃料収入を目的とする不動産業者及び投資家等が中心となる。コロナ禍による影響も、感染抑制と経済活動とを両立するマインドの定着に伴い解消しつつある。駅近接性に優れ立地の稀少性もあることから、需要は底堅い。土地の場合、1平米あたり80万円～90万円程度が需要の中心である。																		
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は上板橋駅に近接した繁華性の良好な商業地域である。比準価格については同一需給圏内の代替競争関係を有する事例から選択して求められており、その規範性は高い。周辺には中層のテナントビル等の収益物件も多く見受けられ、収益物件に対する需要も見込まれる。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を信頼性に応じて相応に関連付け、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公 示 規 準 価 格 と し た 公 示 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 板橋5-7		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 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要 因		街路 -6.0 交通 -4.0 環境 -11.0 行政 -6.0 その他 0.0	
	公示価格 624,000 円/㎡		[101.9] 100		100 [100.0]		100 [75.5]		[100.0] 100		842,000		標準化補正							
(9) 指 定 か ら の 検 討 基 準 地	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		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要 因		街路 +3.0 交通 0.0 環境 +20.0 行政 +8.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,080,000 円/㎡		[103.7] 100		100 [100.0]		100 [133.5]		[100.0] 100		839,000		標準化補正							
(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 805,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一 般 的 要 因] 区内の人口は微増、世帯数はやや増加している。取引件数は横ばいであるものの、取引価格は上昇傾向にある。													
	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/㎡						[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あり、特段の変動要因はないものの、地価はやや上昇傾向にある。													
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %						[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。													