

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)5-13	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	113,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,080,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	860,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月24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	所在及び地番並びに「住居表示」等	板橋区常盤台二丁目6番7「常盤台2-6-5」				地積 (㎡)	105 ()	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, 500) 防火 高度 (最高35m) (その他) 景観形成重点地区 (100, 500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 0 m				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 7.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m区道	交通施設	ときわ台駅 北方70m	法令 商業 (100, 500) 防火 高度 (最高35m) 景観形成重点地区
(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	形状 二方路	-1.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,140,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	933,000 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駅接近性に優れた商業地域で、広域的に形成されている。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。コロナ禍による周辺店舗への影響も回復傾向にある。従来から駅前の立地は稀少性が高く、需要は底堅い。土地の場合、1平米あたり100万円～120万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	当該地域はときわ台駅前に位置する繁華性の高い商業地域である。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。周辺には中高層のテナントビル等の収益物件が多く見受けられ、主たる需要者は取引にあたって収益性も重視して購入の検討を行っている。したがって、比準価格を標準として、収益価格を信頼性に応じて相応に関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 板橋5-9	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,080,000	標準化補正	地域要因
(9) 指定基準地からの検討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	地域要因
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 1,060,000 円/㎡		[要因] 区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増している。取引件数は微増、取引価格はやや上昇傾向にある。				
	-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 板橋5-9	公示価格 1,070,000 円/㎡	[地域] 中層の店舗、事務所ビル等が建ち並び駅前商業地域であり、特段の変動要因はない。 [個別的] 形状、街路条件にやや格差があるものの、標準的な画地であり、個別的要因に変動はない。市場競争力は普通であるものと思料する。			
変動率	年間 +1.9 %	半年間 +0.9 %						