

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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 - 13	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 菱村 千枝

鑑定評価額	118,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,120,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

## 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]	870,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	板橋区常盤台二丁目6番7「常盤台2-6-5」				地積 (m <sup>2</sup> )	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)		
	台形 1:2.5	店舗兼事務所 RC 4F 1B	中層の店舗、銀行等が混在する駅前商業地域	南東15 m 区道、背面道	水道、ガス、下水	ときわ台70 m			
(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 m、奥行 約 18 m、			規模	130 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路 1.5 m区道	交通施設	ときわ台駅北方70 m	法令 商業 (100,500) 防火高度 (最高35m) 景観形成重点地区	規制	
地域要因の将来予測	駅前ロータリーに面する中層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。近隣地域の価格形成に大きく影響を及ぼす要因は特になく、当面の間現状を維持するものと思われる。								
(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	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	1,180,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	948,000 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、板橋区を中心に城北・城西エリア一円に所在する鉄道沿線各駅から至近の駅前商業地域である。対象基準地の存する近隣地域は、高級住宅地を背後に控えたときわ台駅前の商業地域であり、日用品のスーパー、チェーン展開の飲食店や教育・医療等各種サービス関連の小売店等が立地する。中心的需要者は、東武東上線沿線に地縁的選好性を有する事業者やチェーン展開の法人、貸しビル業者などで、取引価格帯は土地で1~2億円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	高層の店舗兼事務所や店舗併用住宅等が立ち並ぶ地域であり、収益性を重視した価格形成が行われる地域である。しかしながら、投資目的のみならず事業者による自用目的の取引も見られる地域であることから、周辺類似地域における最近の取引事例から求めた比準価格にも相応の説得力がある。したがって、比準価格と収益価格を相互に関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公称価と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 板橋 5 - 9	[102.8]	100	100	[100.0]	1,120,000			
(9) 指か定ら基の準地討	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,080,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	区内の人口は微増、世帯数はやや増加傾向で推移している。取引件数は横這いで推移しており、取引価格は上昇傾向にある。			
	- 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 1,090,000 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	地域要因には特段の変動はみられない。		
変動率 年間 +3.7 % 半年間 +2.8 %				〔個別的要因〕	特段の変動要因はない。				