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　6日提出
板橋(都)5-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ジェイリック
板橋(都)5-9	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　倉持　善栄

鑑定評価額	276,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,120,000 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　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	830,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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	板橋区常盤台四丁目３１番６「常盤台４－３１－３」				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 ＲＣ5	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	１１m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る。上板橋駅南口側では大規模な再開発事業が行われており、北口側を含む上板橋駅前の発展が見込まれる。							

(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	ない
(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/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,020,000 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、テナント賃料収入を目的とする不動産業者及び不動産投資家等が中心となる。駅接近性に優れた繁華性の認められる地域であり、立地の稀少性もあることから、事業用地としての需要は大きい。土地の場合、１～５億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)規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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							
	標準地番号 板橋5-7						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-6.0
	公示価格 845,000 円/㎡	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [78.9]	[100.0] / 100	1,120,000		交通	0.0		交通	-4.0
								環境	0.0		環境	-7.0
								画地	0.0		行政	-6.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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							
	板橋(都)5-13						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	前年指定基準地の価格 1,300,000 円/㎡	[110.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [127.9]	[100.0] / 100	1,120,000		交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+15.0
								画地	0.0		行政	+8.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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 983,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	区内の人口、世帯数はともに微増。不動産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]	上板橋駅近接の商業地域である。駅南口側では大規模な再開発事業が行われており、北口側を含む上板橋駅前の発展が見込まれる。
	②変動率 年間 +13.9 % 半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。駅接近性に優れた店舗事務所ビルであり市場競争力は高いと判断した。