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　７日提出
板橋(都)　５ － 13　　宅地-1

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	150,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,430,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,080,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	板橋区常盤台二丁目６番７「常盤台２－６－５」			②地積(㎡)	105 ( )	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 (80,500) 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の商業地域	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	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　50ｍ、北　0ｍ	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　7 m、奥行　約　18 m、規模　130 ㎡程度、形状 長方形		
	④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70 m　法令規制：商業 (100,500) 防火 高度(最高35m) 景観形成重点地区		
	⑤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 -1.0 二方路 +1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,500,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,320,000 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、城北・城西エリア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	中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)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 板橋 5 － 9	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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 1,350,000 円／㎡	[105.9]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	1,430,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地の検討	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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,300,000 円／㎡ 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 板橋 5 － 9 公示価格 1,350,000 円／㎡ ②変動率 年間 +10.0 % 半年間 +5.9 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	区内の人口・世帯数は微増傾向で推移している。取引件数は横ばいで推移しているが、取引価格は上昇傾向を示している。
			(地域要因)	地域要因には特段の変動はみられない。
			(個別的要因)	特段の変動要因はない。