

## 鑑 定 評 価 書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 8 日提出  
板橋(都)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラス総合鑑定
板橋(都)5-8	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 安田 明芳
鑑定評価額	203,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,010,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	750,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 18 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		板橋区大山西町 5 2 番 1 3 「大山西町 5 2 - 1 3」				地積 (㎡)	201 ( )	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45m最低7m)			
	台形 1:1	店舗兼共同住宅 R C 7		中高層の店舗兼共同 住宅等が建ち並ぶ商 業地域		北東25m国道	水道、 ガス、 下水	大山 540m		(その他) ( 100, 500 )			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 55 m、北 25 m						標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模				200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 5 m 国道	交通 施設	大山駅 西方540m		法令 規制	商業 高度(最高45m最低7m) ( 100, 500 ) 防火		
	地域要因の 将来予測		店舗兼共同住宅を中心とした幹線道路沿いの商業地域である。大山駅周辺の再開発の影響を受け、徐々に発展傾向で推 移して行くものと思料される。										
(3)	最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(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			1,040,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			818,000 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、板橋区及び隣接区を含む店舗兼共同住宅を中心とした幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者は収 益物件の取得を目的とした不動産業者及びマンション用地の取得を目的とするデベロッパーとなる。駅に近くまた再開 発の影響もあり、投資家の投資意欲は旺盛である。土地需要の中心となる店舗兼共同住宅用地の価格帯は 3 0 0 ㎡程度 で総額 2 億 5 千万円から 4 億 5 千万円程度と思料される。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域及びその周辺地域は、幹線道路沿いの商業地域である。主な市場参加者は、地元の企業法人、投資対象とする 個人投資家や法人等であり、収益性の他、市場での取引動向に着目して行動するものと思われる。よって、取引動向を 反映する比準価格を重視し、収益性を反映する収益価格を比較考量し、指定基準地及び周辺標準地との検討を踏まえ、 鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示規 準とし た価格	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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -4.1 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 板橋5-15  公示価格  813,000 円/㎡		[ 105.0 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 80.6 ]	[ 100.0 ] 100	1,010,000						
(9) 指定か 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	標準化 補正	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 -2.5 交通 +4.7 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	板橋(都)5-13  前年指定基準地の価格  1,120,000 円/㎡		[ 107.1 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 119.4 ]	[ 100.0 ] 100	1,000,000						
(10) 対象基 準地の 検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 900,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因 の	[ 一般的 ] 区内の人口は微増、世帯数はやや増加傾向にある。取引件数 は横ばいながら、地価は上昇傾向にある。								
	-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 公示価格 円/㎡				[ 地 域 ] 幹線国道沿いの商業地域であり、大山駅周辺の再開発の進捗 の影響が見られる。								
					[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +12.2 % 半年間 %												