

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
板橋(都)5-3	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 元
鑑定評価額	757,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,080,000 円/m ²	

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 5日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	820,000 円/m
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15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		板橋区板橋二丁目65番9外「板橋2-65-8」				地積 (㎡)	701 ()	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, 600) 防火 高度(最高60m)					
	1:1.2	事務所 S R C 8F1B		高層の事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域		西40m都道	水道、 ガス、 下水	板橋区役所前 220m		(その他) (100, 600)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 15 m、南 60 m、北 50 m				標準的使用		高層事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 28 m、規模				700 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 0 m都道	交通 施設	板橋区役所前駅 南西方220m		法令 規制	商業 (100, 600) 防火 高度(最高60m)				
	地域要因の 将来予測		山手通り沿いは古くからオフィス街として成立していた地域であり、大手町、日比谷などの周辺オフィス街へのアクセスも良好である。今後も交通接近性・利便性の高い商業地域として推移していくものと予測される。												
(3)	最有効使用の判定						標準的使用と同じ		(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				1,270,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格				901,000 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周辺区に存する幹線道路沿いの商業地域一帯。店舗、事務所、マンション等多様な用途が見込め、高層化が容易な地域である。主たる需要者は高層のオフィスビル等を建設の上、不動産投資法人等の機関投資家へ売却を目論むデベロッパーや全フロアを賃貸する不動産事業会社を中心である。都心部を中心に事業者や投資ファンド等による積極的な取得が見られ、取引価格は上昇傾向にあるが、資材価格の高騰から仕入れを控える動きも見られる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		主たる需要者であるデベロッパーや不動産会社は、取引の意思決定に際して収益性を重視する傾向にある。一方で対象不動産の存する周辺地域では昨今急激に地価高騰していることから、市場性についても同様に重視されるものと判断される。以上から、本件では収益価格及び比準価格は共に説得力が高いものと判断した。よって、比準価格と収益価格を関連付け、周辺の地価公示標準地及び指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 板橋5-8		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.0 -14.0 0.0 0.0
	公示価格 931,000 円/㎡		[105.0] 100	100 [100.0]	100 [88.6]	[100.0] 100	1,100,000			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 +3.0 -14.0 0.0 0.0	
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 板橋(都)5-13		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 +3.0 +25.0 -7.0 0.0
	前年指定基準地の価格 1,120,000 円/㎡		[107.1] 100	100 [100.0]	100 [114.9]	[100.0] 100	1,040,000			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 +3.0 +25.0 -7.0 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 968,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要因]		区内の人口は微増、世帯数は増加、商業地の取引件数は横ばいだが、取引価格・地価とも上昇傾向にある。							
	-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 要因]		需要は堅調だが、仕入価格の高騰等から取引件数は少なく、コロナ禍直後の活況は収束しつつある。							
	変動率 年間 +11.6 % 半年間 %					[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。							