

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長岡不動産鑑定事務所
板橋(都) 5 - 7	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 長岡 正明

鑑定評価額	71,100,000 円	1㎡当たりの価格	936,000 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 4 日	(6)路線価	[ 令和 6年1月]	730,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		板橋区中板橋 2 0 番 3 6 「中板橋 2 0 - 3 」				地積 (㎡)	76 ( )	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 (80,400) 防火 高度(最高40m) (その他)		
	1 : 3	店舗兼住宅 S 5	中層小売店舗、飲食店等 が建ち並ぶ駅前商業地域		南8 m 区道	水道、 ガス、 下水	中板橋70 m		(100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	中層店舗付共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 12 m、				規模 70 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m区道		交通	中板橋駅東方70 m		法令	商業 (100,400)	
		事項		路		施設			規制	防火 高度(最高40m)	
	地域要因の将来予測	従来からの駅前商業地域で、変化の兆しは乏しく、当面、現状のまま推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		中層店舗付共同住宅地					(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 974,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 859,000 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		同一需給圏は区内の駅前商業地域、主として東武東上線、都営地下鉄三田線沿線の駅周辺の商業地域の範囲と判定した。繁華性の程度は普通、駅利用者と近隣住民が主たる顧客層で、比較的狭い商圈と思われる。需要者は、当該地域に地縁性をもつ個人または法人が中心で、店舗出店者、投資目的の事業者等、中心価格帯は規模、用途により様々だが、個人事業者でも資金調達可能な1億円以下が主流と思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引市場は、希少性から強い引き合いが予想される。一方、賃貸市場についても、駅前立地の収益物件として安定している。画地規模の制約から、多様な用途は見込めないが、現状の最有効使用を実現できている。よって、比準価格と収益価格を関連づけ、周辺地価公示標準地、並びに指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	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 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 -2.0 正 行政 0.0 他 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 -1.0 要 環境 +27.0 因 行政 +2.0 他 0.0		
	標準地番号 板橋	5 - 6	[104.0] 100	100 [ 98.0]	100 [125.7]	[100.0] 100	937,000				
(9) 指か定ら基の準検地討	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 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 他 その他 0.0	地 街路 +5.0 域 交通 0.0 要 環境 +14.0 因 行政 +7.0 他 0.0			
	板橋(都)	5 - 13									
	前年指定基準地の価格	[107.1] 100	100 [100.0]	100 [128.1]	[100.0] 100	936,000					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 872,000 円 / ㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	区内の人口、世帯数とも微増、商業地域の取引件数は横ばい、商業地の地価には上昇傾向が伺える。					
	- 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				〔地域要因〕	特段の変動は見られない。					
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	特段の変化は見られない。					
	標準地番号	-									
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +7.3 %	半年間 %								