

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
北(都) 5 - 9	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 神岡 禎高

鑑定評価額	810,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,670,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	1,260,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		北区滝野川七丁目 8 番 3 「滝野川 7 - 8 - 8」				地積 (㎡)	(485)	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			
	不整形 1：1	ホテル、教室兼店舗 S R C 10F 1B	中高層の店舗、事務所等 が建ち並ぶ駅前商業地域		西15 m 区道	水道、 ガス、 下水	板橋60 m		(その他) (100,500)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 10 m、北 30 m				標準的使用	高層店舗付共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、				規模 450 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 5 m区道		交通	板橋駅南東方60 m		法令	商業 (100,500) 防火		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	繁華性のある駅前の商業地域で特に変動要因はなく、今後も当面は現状のまま推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	高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 1,740,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 1,560,000 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	同一需給圏は北区を中心に隣接区を含むエリアで、鉄道沿線の各駅の駅前及びその周辺の商業地域。需要者は店舗事務所付の共同住宅等の賃貸物件の建設を目的とする不動産業者・投資家が中心で、ホテルチェーンや地縁性を有する自用目的の法人も含まれる。一定の繁華性が認められる利便性に優れた駅前の立地で需要は旺盛である。市場の中心価格帯は、規模や立地等により異なるが、土地で総額 6 億円～ 8 億円程度と判断される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	市場の実態を反映した比準価格と収益性・投資採算性を反映した収益価格はともに妥当性を有すると思料する。また、典型的需要者は収益性に着目した投資家等が中心であるが、収益価格が建築費等の各種数値に想定要因を多く含むことは否めない。また、自用目的の法人も需要者として見込まれる。そこで、比準価格と収益価格を関連付けて、指定基準地等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示準格 価と格しをた	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 訳	標 街路 0.0	地 街路 +3.0		
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 -4.0		
	北	5 - 14							化 環境 0.0	要 環境 +25.0		
	公示価格		[107.6]	100	100	[100.0]	1,670,000	補 画地 0.0	因 行政 +7.0			
	2,050,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[132.3]	100			正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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 訳	標 街路 0.0	地 街路 -9.0		
	北(都)	5 - 2							準 交通 0.0	域 交通 -2.0		
									化 環境 0.0	要 環境 -6.0		
	前年指定基準地の価格		[112.4]	100	100	[100.0]	1,670,000	補 画地 0.0	因 行政 -3.0			
	1,210,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[81.3]	100			正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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 1,450,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要 因〕	北区内の人口は微増、世帯数は増加傾向にある。商業地の取引件数は横這いで、賃料は上昇、土地の取引価格も上昇傾向にある。						
	- 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					〔地 域 要 因〕	地域要因に特に変動はないが、高容積率の駅前商業地で希少性があり、需要が旺盛であるため、地価は上昇傾向にある。					
	代表標準地	標準地					〔個別的 要 因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-										
	公示価格	円 / ㎡										
	変動率	年間 +15.2 %	半年間 %									