

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] 路線価又は倍率	990,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		板橋区板橋一丁目13番6外 「板橋1-13-7」			②地積 (㎡)	168 ()	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, 600) 防火 高度(最高60m)	
	1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC9	中高層ビル、店舗兼 共同住宅が建ち並ぶ 商業地域	北東12m区道	水道 ガス 下水	板橋 100m	(その他) 地区計画等 (100, 600)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 0 m			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 168 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特になし	街 路	12m区道	交通 施設	板橋駅西方 100m	法令 規制 商業(100, 600) 防火 高度(最高60m) 地区計画等
	⑤地域要因の 将来予測	道路向かい側の再開発地区の進捗により徐々にテナントの種類や賃料に影響が生じていくと思われる。						

(3) 最有効使用の判定	中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	1,440,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,280,000 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	<p>同一需給圏は主として板橋区、北区の範囲と判定した。土地の最終需要者は法人が主体とみられる。板橋駅前の商店街であり、店舗ビル、店舗兼住宅ビルの集積から駅前商業地らしさがみられる。板橋駅西口周辺地区地区計画が策定され、更に道路向かい側は板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業の区域であるが、既存建物の解体が始まり、事業の進展が具体化したことで地価は強めに上昇しているとみられる。地価水準は面積によるが、総額2～6億円程度である。</p>
-----------	--

(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	商業地域だが店舗や事務所のほか共同住宅も多くみられる。駅に近いので賃貸市場としての熟成度は高いが投資目的ではなく自用、分譲マンション用地としての需要もみられる。よって取引事例に基づく比準価格を標準として賃貸による収益価格も考慮して、地価公示標準地、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。
---	--

(8)	規 格 標準とした 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
		板橋 5-13							交通	0.0	交通	-6.0
									環境	0.0	環境	-10.0
									画地	0.0	行政	0.0
									行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0		
		公示価格 1,050,000 円/㎡	[108.6] 100	100 [100]	100 [84.6]	[100] 100	1,350,000					

(9) からの検討 指定基準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	板橋（都） 5 - 13							交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+3.0
								画地	0.0		行政	-8.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
前年指定基準地の価格 1, 200, 000 円／㎡	$\frac{108.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94.8}$	$\frac{100}{100}$	1, 370, 000							

(10) 対象基準地の前	標準価格等 の 検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,170,000円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 区の人口は微増。商業地の取引件数は横ばい。取引価格は上昇。賃料はオフィス・店舗は横ばい、マンションは横ばいから上昇。
		①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 道路向かい側が再開発区域であり、地区内の建物の取壊しが始まった。
		②変動率 年間 +17.1% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。