

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
板橋(都)5-2	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 小林 利美
鑑定評価額	282,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,200,000 円/m ²	

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 2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	900,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		板橋区成増一丁目73番1「成増1-28-13」			地積 (㎡)	235 ()	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)						
	1:3	店舗、事務所兼共同住宅 SRC8	中高層店舗事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域	北東25m国道	水道、ガス、下水	地下鉄成増50m		(その他) (100, 500)						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	中高層店舗事務所兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 26 m、規模			235 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	25m国道	交通施設	地下鉄成増駅 北西方50m		法令規制	商業 (100, 500) 防火 高度(最高45m最低7m)				
	地域要因の将来予測		店舗事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域であり、今後も店舗ビル、マンション等を中心に、高度利用の進展が予測される。											
(3)	最有効使用の判定		高層店舗事務所兼共同住宅地			(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			1,260,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			1,120,000 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内の商業地域であり、特に視認性が高い地域に代替性が高い。幹線道路沿いの商業地は、資産性が高いとの判断から、需要者は自社ビル保有目的の法人、収益目的の法人、開発目的の不動産会社等、多岐に及ぶと史料する。需要者は基準地規模の土地について㎡あたり100万円前後を目安に市場に参入すると史料され、市場での中心となる価格帯についても㎡あたり100万円前後と把握した。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いの商業地であり、多様な市場参加者が想定され、市場の特性に適合した手法は多数の取引事例との比較検討のプロセスを反映した取引事例比較法である。なお、市場参加者は収益性の観点からの検討も行うため、収益還元法による収益価格も一定の説得力を有する。市況等を鑑みると、相対的には比準価格の説得力が高いと史料されるので、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-12.7 -1.0 +32.0 -4.5 0.0 0.0
	公示価格 1,210,000 円/㎡		[105.7] 100	100 [98.0]	100 [108.9]	[100.0] 100	1,200,000							
(9) 指定基準地の検討	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 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	-2.4 -0.4 +11.0 0.0 0.0 0.0
	板橋(都)5-13 前年指定基準地の価格 1,200,000 円/㎡		[108.3] 100	100 [100.0]	100 [107.9]	[100.0] 100	1,200,000							
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,050,000 円/㎡			価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 米国の通商政策等による先行不透明感、金利上昇懸念等が、企業や個人の投資活動に影響を及ぼす可能性を有する。									
	-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] 商業地の供給は限られるため、需要は競合する傾向がある。収益性の観点から、繁華性の高い商業地域において需要が強い。									
	変動率 年間 +14.3 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									