

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	塩入不動産鑑定事務所
板橋(都)5-4	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 塩入 晋

鑑定評価額	57,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	629,000 円/m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

## 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	490,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 6月 12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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		板橋区大谷口北町 6 4 番 6 「大谷口北町 6 4 - 6」				地積 (㎡)	92 ( )	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		近商 ( 80, 300 ) 準防 高度(3種最高30m)					
	1:2	店舗兼共同住宅 S4		小売店舗、事業所等 が建ち並ぶ近隣商業 地域		西8.7m区道	水道、 ガス、 下水	小竹向原 950m		(その他) 最低敷地 6 0 ㎡ ( 90, 300 )					
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 70 m、北 90 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 7.5 m、奥行 約 13 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない			街 路	8 . 7 m区道	交通 施設	小竹向原駅 北東方950m		法令 規制	近商 高度(3種最高30m) 最低敷地 6 0 ㎡ ( 90, 300 ) 準防			
	地域要因の 将来予測	地元密着型の近隣商業地域であり、徐々に住宅用途が増加するものと予測する。													
(3)	最も有効使用の判定		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		648,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		507,000 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	同一需給圏の範囲は 2 3 区北西部の商業地域である。需要者は地縁者や開発業者等が考えられる。近隣地域付近は旧来からの商店街であるが、後継者不足、大型店との競合、ネット通販の普及等に伴い店舗数及びその需要は減少傾向にある。一方で、堅調な住宅市場を反映し、共同住宅や建売住宅用地としての需要は比較的多く見られる。市場での需要の中心となる価格帯は、1 0 0 ㎡程度の画地の土地取引として、総額 6 , 0 0 0 万円台程度と把握した。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は商業地域に在ることから、収益性からの検討も有用である。ただし、土地利用の中心は自己使用目的によるものであり、これを反映して収益性に着目した収益価格は相対的に低位に試算されている。したがって、市場の実態を反映して実証的な比準価格を中心とし、収益価格をこれに関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	代表標準地 標準地番号 板橋5-17		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 の標準価格 (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	-1.0 +8.0 +2.0 0.0 0.0	
	公示価格 657,000 円/㎡		[ 104.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 109.1 ]	[ 100.0 ] 100	629,000		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		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +8.0 -10.0 0.0 0.0
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 板橋(都)5-10		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 の標準価格 (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	+2.0 +8.0 -10.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 570,000 円/㎡		[ 108.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 99.1 ]	[ 100.0 ] 100	623,000		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		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +8.0 -10.0 0.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標準 価格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 582,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因 の 変 動 状 況	[ 一般的 要因 ]	板橋区の人口は微増、世帯数は増加傾向にある。区内商業地の取引件数は概ね横這い、取引価格は上昇傾向で推移している。									
	-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 ]	多くの近隣型商業地域と同様に、商況の維持が課題となっている。								
	変動率 年間 +8.1 % 半年間 %						[ 個別的 要因 ]	個別的要因に変動はない。							