

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	77,500,000 円	1㎡当たりの価格	1,020,000 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 4 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	790,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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	特記事項	特にない		街路	8 m区道		交通施設	中板橋駅東方70 m		法令規制 商業 (100,400) 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 1,070,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 928,000 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1億円前後が主流と思われる。											
(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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0		
	標準地番号 板橋 5 - 6								準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
	公示価格 1,210,000 円/㎡		[104.0] 100	100 [98.0]	100 [125.7]	[100.0] 100	1,020,000	補 画地 -2.0	要 環境 +27.0			
								正 行政 0.0	因 行政 +2.0			
								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	標準 街路 0.0	地 街路 +5.0		
	板橋(都) 5 - 13								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
									化 環境 0.0	要 環境 +14.0		
	前年指定基準地の価格 1,200,000 円/㎡		[108.3] 100	100 [100.0]	100 [128.1]	[100.0] 100	1,010,000	補 画地 0.0	因 行政 +7.0			
								正 行政 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 936,000 円/㎡				価格変動形状要因の	〈一般的要因〉	区内の人口は微増、世帯数は増加、商業地域の取引件数はほぼ横ばい、商業地の地価は上昇傾向が強まっている。					
	- 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						〈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 +9.0 %	半年間 %									