

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士高橋事務所
板橋（都）5-1	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 高橋 宣之 印

鑑定評価額	155,000,000 円	1㎡当たりの価格	922,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月6日	(6)路線価	[令和3年1月]	730,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和3年6月30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」				地積(㎡)	168	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(80,600)防火			
	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		高度(最高60m)(その他)(100,600)			
(2)近隣地域	範囲	東30m、西30m、南20m、北0m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口約10.5m、奥行約16m、規模168㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 12m区道		交通施設	板橋駅西方100m		法令規制 商業(100,600)高度(最高60m)			
	地域要因の将来予測	道路を隔てた街区が平成31年2月13日に市街地再開発事業(ＪＲ板橋西口地区)に都市計画決定された。基準地が属する近隣地域も当該事業の進捗に応じて発展すると予測される。										
(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970,000円/㎡										
	収益還元法	収益価格836,000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、板橋区及び隣接区のＪＲ・私鉄・地下鉄沿線の駅前商業地域である。需要者は当該地域へ地縁性を有する法人、事業用不動産を所有する不動産会社、マンション販売業者である。投資意欲やマンション開発が活発化し、駅前再開発事業も進行中で、昨年から続く新型コロナウイルス感染症の影響により需要は停滞気味であったが、徐々に回復しつつある。商業地域の取引規模は様々で総額の把握は難しく㎡単価は92万円～102万円程度と把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は板橋駅前の比較的繁華性の高い商業地域地内に所在し取引にあたっては収益性が重視される地域であるが、当該地域は旧来の商業地域で自用の建物が多いのが特徴的で、これらを反映して比準価格は収益価格よりやや高位に試算された。よって市場の取引価格から算定された比準価格と収益性から算定された収益価格を相互に関連づけ、指定基準地等の価格からの検討を行い、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号板橋5-13		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0.0 交通0.0 環境0.0 画地0.0 行政0.0 その他0.0	地域要因	街路0.0 交通-6.0 環境-7.8 行政0.0 その他0.0
	公示価格799,000円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [86.7]	[100.0] 100	922,000					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号板橋(都)5-13		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0.0 交通0.0 環境0.0 画地0.0 行政0.0 その他0.0	地域要因	街路+1.5 交通+2.0 環境+17.2 行政-5.0 その他0.0
	前年指定基準地の価格1,070,000円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [115.3]	[100.0] 100	922,000					
(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920,000円/㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉 区内の人口は微減、世帯数は微増、昨年から続くコロナ禍の影響により不動産市場への需要が停滞していたが徐々に回復しつつある。	〈地域要因〉 隣接する街区が昨年2月市街地再開発事業が都市計画決定にされたが、コロナ禍の影響が見られたが、地価は若干回復傾向にある。	〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。					
	-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/㎡											
	変動率	年間	+0.2%					半年間	%			