

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月4日提出
板橋(都)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	リアルバリュー不動産鑑定株式会社	
板橋(都)5-2	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	末原 伸隆
鑑定評価額	226,000,000 円		1㎡当たりの価格		963,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	740,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15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	高層店舗付共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模		120 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 5 m国道	交通 施設	地下鉄成増駅50m		法令 規制	商業 高度(最高45m最低7m) (100, 500) 防火				
	地域要因の 将来予測	地下鉄駅に近接する幹線道路沿いの地域であり、周辺地域において特段の開発動向等はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は一般的要因の影響を受け上昇基調で推移するものと予測する。													
(3)	最有効使用の判定		高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			984,000 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周辺区における商業地域であり、需要者としては都内の不動産業者や投資家等が想定される。近隣地域は駅に近接しているが、店舗の集積度は低く、駅前商業地域としての性格よりも広幅員道路沿いに中高層の共同住宅や店舗併用共同住宅の建ち並ぶ路線商業地域としての性格が強い。代替競争等の関係にある不動産取引においては敷地規模等の個別性が大きく介在し、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中高層の店舗兼共同住宅や共同住宅が立ち並ぶ地域であり、収益性を重視した価格形成が行われる地域であるが、収益価格は試算の過程において想定要素が多く介在する。一方で、比準価格の基礎となる取引事例においては収益性も加味されて取引価格が決定されているものと判断される。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、類似する標準地及び指定基準地との検討もふまえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格	規 準 と し た 価 格	□ 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 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.5 +0.5 -16.5 +6.7 0.0	
		標準地番号 板橋5-8		[103.5] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	[100.0] 100		963,000						
(9) 指定 からの 検討	指 定 基 準 地	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 -0.2 +20.0 0.0 0.0	
		板橋(都)5-13		[103.7] 100	100 [100.0]	100 [116.9]	[100.0] 100		958,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前	対 象 基 準 地 の 前	-1 対象基準地の検討			価 格 変 動 状 況 の 要 因	一般的要因 板橋区の人口はほぼ横ばい、世帯数はやや増加。商業地の取引件数及び賃料水準は横ばい、地価は上昇傾向で推移している。									
		■ 継続 □ 新規				地域要因 地域要因に特段の変動はない。									
		前年標準価格 896,000 円/㎡				個別的要因 地域の標準的な画地である。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													
(10) 対 象 基 準 地 の 前	対 象 基 準 地 の 前	□ 代表標準地 □ 標準地													
		標準地番号													
		公示価格	円/㎡												
(10) 対 象 基 準 地 の 前		変動率	年間	+7.5 %	半年間	%									