

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
板橋(都)5-3	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 元
鑑定評価額	631,000,000 円	1㎡当たりの価格	900,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価又は倍率	[令和4年1月]	710,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	板橋区板橋二丁目65番9外 「板橋2-65-8」			②地積 (㎡)	701	⑨法令上の規制等	商業 (80, 600) 防火高度(最高60m)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (100, 600) (その他) (100, 600)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 15 m、南 60 m、北 50 m			②標準の使用	高層事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 28 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 40m都道			
	⑤地域要因の将来予測	交通接近性・利便性の高い商業地域で、当面、現状のまま推移するものと予測する。			交通施設	板橋区役所前駅 南西方220m	法令規制	商業 (100, 600) 防火高度(最高60m)			
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ			(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	1,040,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	764,000 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のうち、幹線道路沿いに位置し、高層事務所ビル等を中心として一部マンションも見られる商業地域一帯。特徴としては店舗、事務所、マンション等多様な用途が見込み、高層化が容易な地域である。主たる需要者は自用兼賃貸用不動産を求める企業、又は全フロアを賃貸する不動産事業者会社であると考えられる。価格帯は、規模により様々だが、1.0億円以下が主流と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者である事業法人や不動産会社の不動産購入・取引条件等の意思決定に際しては、対象不動産の収益性(事業採算性)が重視されるとともに、取得価格の代替性も重視するため比準価格の比重も高いものと判断される。したがって、比準価格と収益価格を関連付け、周辺の地価公示標準地及び指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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 +3.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 板橋5-8	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [88.6]	[100.0] 100	903,000					
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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 -3.0 交通 +3.0 環境 +28.0 行政 -6.0 その他 0.0
	板橋(都)5-13	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [120.2]	[100.0] 100	899,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[一般的要因] 区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増、商業地の取引件数は微増、取引価格・地価とも上昇傾向にある。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 880,000 円/㎡	[地域要因] 新型コロナウイルス感染症による影響は限定的であり、需要は堅調である。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2 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	②変動率		年間 +2.3% 半年間 %							
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										