

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トニ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	679,000,000 円		1㎡当たりの価格	968,000 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5日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 750,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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) (その他) (100, 600)	
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西15m、南60m、北50m			②標準的使用	高層事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約28m、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	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)	
	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。								
(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	1,140,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	794,000 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め、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。新型コロナウイルス感染症による影響は限定的であり、需要は堅調に推移し、取引価格は上昇傾向にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者である事業者法人や不動産会社は、取引の可否、取引条件等の意思決定に際して、主に不動産の収益性に着目する傾向にあり、このような観点から収益価格は高い説得力を有する。一方、これら需要者は取引価格の動向(市場性)をも検討のうえ、意思決定するものと考えられ、比準価格も一定の説得力を有する。よって、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	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	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [88.6]	[100.0] 100	988,000				
(9) 指定からの検討	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	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 前年指定基準地の価格	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [120.2]	[100.0] 100	932,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 900,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 区内の人口は微増、世帯数はやや増加、商業地の取引件数は横ばいだが、取引価格・地価とも上昇傾向にある。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 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。						
	②変動率	年間 +7.6 %	半年間 %							