

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国際航業株式会社
板橋(都)5-5	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 長沢 二郎
鑑定評価額	76,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	642,000 円/m ²	

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 4日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	500,000 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		板橋区徳丸三丁目115番6 「徳丸3-1-20」			②地積 (㎡)		119 ()		⑨法令上の規制等				
	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		近商 (80, 300) 準防 高度(3種最高30m)						
	1:2	店舗兼住宅 R C 4	小売店舗、マンショ ン等が建ち並ぶ商業 地域	北11m区道	水道、 ガス、 下水	東武練馬 130m		(その他) 最低敷地70㎡ (90, 300)						
(2) 近隣 地域	①範囲			東 20 m、西 80 m、南 30 m、北 30 m		②標準的使用		中低層店舗付共同住宅地						
	③標準的画地の形状等			間口 約 7.5 m、奥行 約 16.0 m、規模		119 ㎡程度、形状		長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	11m区道	交通 施設	東武練馬駅 西方130m	法令 規制	近商 高度(3種最高30m) (90, 300) 準防					
	⑤地域要因の 将来予測		標準地が存する地域は、東武東上線東武練馬駅にほど近い商店街を形成しており、テナントの入れ替えはあっても大きな変化は無いことから、当面現状の状態で推移するものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定					中低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			650,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			520,000 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、東武東上線、都営三田線沿線の店舗が連たんの商業地域である。区内の商業地は押並べて住宅移行の傾向があるが、東武練馬駅北側のイオン板橋店を含む本地域は繁華性・集客力は保たれている状態にあり、目立った空き店舗もみられない。主たる需要者は個人や法人の事業主であり、本地域を含め板橋区内やその周辺区内の商業地の土地取引は多くないが、坪単価は200万円前後から300万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	比準価格と収益価格には若干開差が認められた。対象基準地の主たる需要者は個人や法人の事業主であり、当該事業主は繁華性に着目して取引を行なうため市場にて実際取引された比準価格は十分説得力を有する。他方、不動産業者においては建物建築後の賃貸収益にも着目するため収益価格も相当程度説得力を有する。したがって、本基準地は比準価格を重視して収益価格を関連付け、公示価格や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 板橋5-3		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 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	-10.0 +1.0 +16.0 +5.0 0.0
	公示価格 698,000 円/㎡		$\frac{101.9}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{110.7}$	$\frac{100.0}{100}$	643,000							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 板橋(都)5-10		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 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	0.0 0.0 -17.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 510,000 円/㎡		$\frac{104.9}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{83.0}$	$\frac{100.0}{100}$	645,000							
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 616,000 円/㎡			③変動状況 の要因	[一般的要因] 区内の人口は微増、世帯数は増加傾向にある。取引件数、賃料は横ばいであるが、地価は上昇傾向にある。									
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 東武東上線東武練馬駅に近い準幹線道路沿いの近隣商業地域である。地域要因に特別な変動は無い。									
	②変動率 年間 +4.2 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。									