

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤不動産鑑定
板橋 (都) 5 - 6	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 内藤 九亀

鑑定評価額	1,180,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	673,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	----------------------------

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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	520,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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					

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	板橋区高島平一丁目 7 9 番 2 外「高島平 1 - 7 9 - 3」				地積 (m ²)	1,752	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 (80,400) 防火高度 (最高 40m) (その他)	
	台形 1 : 1	店舗兼事務所 SRC 5	中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域	南 30 m 都道、背面道	水道、ガス、下水	西台 130 m	(100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 42 m、奥行 約 42 m、			規模	1,752 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	3 0 m 都道	交通施設	西台駅南方 130 m	法令 商業 (100,400) 防火高度 (最高 40m)
	地域要因の将来予測	ロードサイド店舗や中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅に近い路線商業地域である。当面の変化はないが将来的には容積率を活かして店舗兼共同住宅の開発がさらに進むと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	694,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	578,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、都営三田線西台駅を中心とし区内同線各駅及び東武東上線各駅を最寄駅とする商業地域の存する圏域である。需要者の属性は、敷地規模から店舗兼共同住宅用地を求める事業者が中心となる。駅から近く、新型コロナウイルス禍の影響下でも不動産市況の好転により十分な需要が認められる。市場での需要の中心価格帯は 1 5 0 0 m ² 程度の店舗兼共同住宅用地で 1 0 億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、収益価格を標準とすべきところであるが、収益価格は、新築新規の賃貸事例が極めて少なく、賃貸事例の類似性や想定建物の実証性にやや不十分な点が残る。一方、取引事例は同一需給圏内において実証性のある事例が得られ、当該取引事例からの比準が可能となった。以上の点を斟酌し、実証性において優る比準価格をより重視し、収益価格を斟酌して、指定基準地及び地価公示標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価標準価格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +1.8 要 環境 +5.0 因 行政 +13.0 其他 0.0
	標準地番号 板橋 5 - 8	[101.8]	100	100	[102.0]	672,000		
	公示価格 790,000 円 / m ²	100	[100.0]	[122.0]	100			
(9) 指か定ら基の準地討	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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -2.9 域 交通 +1.5 要 環境 +56.0 因 行政 +6.6 其他 0.0
	板橋 (都) 5 - 13	[101.9]	100	100	[102.0]	672,000		
	前年指定基準地の価格 1,060,000 円 / m ²	100	[100.0]	[163.9]	100			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 653,000 円 / m ²		価格変動要因の	変動状況	要因	板橋区の人口は、ほぼ横ばい及び高齢化傾向にある。また、新型コロナウイルス禍の影響下にあっても、板橋区の地価は上昇傾向にある。	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -2.9 域 交通 +1.5 要 環境 +56.0 因 行政 +6.6 其他 0.0
	- 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 / m ²							
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %					