

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	片岡不動産鑑定士事務所
板橋(都)5-6	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 片岡 哲也

鑑定評価額	1,260,000,000 円	1㎡当たりの価格	720,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	540,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		板橋区高島平一丁目79番2外「高島平1-79-3」				②地積(㎡)	1,752	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	商業(80,400)防火高度(最高40m)(その他) (100,400)				
	台形1:1	店舗兼事務所SRC5	中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域	南30m都道、背面道	水道、ガス、下水	西台130m					
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西80m、南70m、北50m				②標準の使用	高層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約42m、奥行約42m、規模1,752㎡程度、形状長方形					法令商業(100,400)防火高度(最高40m)規制				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路30m都道	交通施設	西台駅南方130m					
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域として熟成しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は強含み傾向で推移するものと思われる。									
(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740,000円/㎡									
	収益還元法	収益価格688,000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、板橋区及びその周内市区内の幹線乃至準幹線道路に面する商業地域である。需要者はビル・マンション等の用地取得目的の不動産会社、投資家、前記地域の法人、沿道サービス事業等を展開する全国資本の法人等。近年の金融緩和等の影響等から開発業者の用地取得意欲は旺盛で、需要は堅調である。画地の規模、業種、業態等により価格帯に差が有る為、中心価格帯は判然としなが、取引単位では概ね10億円台以下のものが多い。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は業種が多岐にわたる駅近の商業地域であり、最有効建物の想定に困難な面がある。一方、取引事例比較法では地理的にやや離れた事例を採用しているが、いずれも価格形成要因が類似する商業地域の色彩を帯びた地域の取引事例を採用しており、比準価格の規範性は高いものと考えられる。よって、要因比較が妥当な比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、地価公示地や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 板橋5-8	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準街路	0.0	地 街路	+1.0
	公示価格 846,000円/㎡	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [124.6]	[102.0] 100	717,000		標準交通	0.0	域 交通	+2.0
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 板橋(都)5-13	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	標準環境	0.0	要 環境	+7.0
	前年指定基準地の価格 1,080,000円/㎡	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [159.3]	[102.0] 100	717,000		補画地	0.0	因 行政	+13.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格673,000円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 区内の人口は略横這い傾向。不動産市場は一時的に停滞したが、徐々に回復傾向で推移しており、区内の商業地需要は依然底堅い。						
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格円/㎡				〔地域要因〕 駅に近い商業地域であり、上記一般的要因を反映して、地価は強含み傾向にあるものと見られる。						
	②変動率 年間+7.0% 半年間%				〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。						