

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
板橋 (都) 5 - 7	東京都	区部第 9	氏名	不動産鑑定士 神岡 禎高

鑑定評価額	63,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	841,000 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 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	670,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	板橋区中板橋 2 0 番 3 6 「中板橋 2 0 - 3」				地積 (m ²)	76	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) (100,400)		
	1 : 3	店舗兼住宅 S 5	中層小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前商業地域	南 8 m 区道	水道、ガス、下水	中板橋 70 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	中層店舗付共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 6 m、奥行 約 12 m、			規模	70 m 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	8 m 区道	交通施設	中板橋駅東方 70 m	法令 商業 (100,400) 防火高度 (最高40m)	
	地域要因の将来予測	繁華性の比較の高い駅前の商業地域で特に変動要因はなく、今後も当面は現状のまま推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中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	881,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	699,000 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	同一需給圏は板橋区内の東武東上線沿線の駅周辺の商業地域を中心に都営三田線や東京メトロ有楽町線の各駅周辺も含む。需要者は地縁的選好性を有する自用目的の個人や法人が中心であるが、規模の大きな土地については収益物件の建設を目的とする不動産業者等も見られる。供給が少なく、利便性が良好な繁華性のある地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響は薄れ、堅調な需要が認められる。市場の中心価格帯は、土地で 5 千万円 ~ 1 億円程度と判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場実態を反映した比準価格と収益性・投資採算性を反映した収益価格はともに妥当性を有する。一方、典型的需要者は自用目的の個人や事業者等が中心であり、また、収益価格が建築費等の各種数値に想定要因を多く含むことは否めないのに対し、比準価格は実際の規範性の認められる取引事例による実証性のある価格でより信頼性が高い。そこで、比準価格をやや重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	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 -2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 -1.0 要 環境 +26.0 因 行政 +2.0 其他 0.0	
	板橋 5 - 6	[100.7]	100	100	[100.0]	840,000			
	公示価格 1,020,000 円 / m ²	100	[98.0]	[124.7]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	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 +5.0 域 交通 0.0 要 環境 +14.0 因 行政 +7.0 其他 0.0	
	板橋 (都) 5 - 13	[101.9]	100	100	[100.0]	843,000			
	前年指定基準地の価格 1,060,000 円 / m ²	100	[100.0]	[128.1]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 829,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	板橋区内の人口はほぼ横ばいで世帯数は微増傾向。商業地の取引件数は微増で地価は上昇傾向で推移している。		
	- 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						繁華性のある駅前商店街で希少性があり、新型コロナウイルス感染症の影響は薄れ、需要は回復傾向にある。		
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %				個別的要因に変動はない。		