

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]	700,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 24 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					

(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 (㎡)		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)			
	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		(100,400)			
(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 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性		特記事項		特にない		街路		8 m区道		交通		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		従来からの駅前商業地域で、変化の兆しは乏しく、当面、現状のまま推移するものと予測される。												
(3)最も有効使用の判定		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		912,000 円 / ㎡									
		収益還元法		収益価格		676,000 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		同一需給圏は区内の駅前商業地域、主として東武東上線、都営地下鉄三田線沿線の駅周辺の商業地域の範囲と判定した。繁華性の程度は普通、駅利用者と近隣住民が主たる顧客層で、比較的狭い商圈と思われる。需要者は、当該地域に地縁性をもつ個人または法人が中心で、店舗出店者、投資目的の事業者等、中心価格帯は規模、用途により様々だが、個人事業者でも資金調達可能な1億円以下が主流と思われる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引市場は、希少性から強い引き合いが予想される。一方、収益物件としては、画地規模の制約から、多様な用途は見込めず、効率的な建物を想定しづらい。よって、収益価格はやや低めに求められたものと思料される。以上から、比準価格を重視し、収益価格も関連づけ、周辺地価公示標準地、並びに指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 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 / ㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	-2.0			
	標準地番号 板橋 5 - 6								準 交通	0.0	域 交通	-1.0			
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	公示価格		[102.1]	100	100	[100.0]	870,000	補 正	化 環境	0.0	要 環境	+27.0			
	1,050,000 円 / ㎡		100	[98.0]	[125.7]	100			補 画地	-2.0	因 行政	+2.0			
									正 行政	0.0	その他	0.0			
									その他	0.0					
(10) 対年 象標 の基 準換 地討 地格 の等 前か	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 / ㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	+5.0			
	板橋(都) 5 - 13								準 交通	0.0	域 交通	0.0			
	前年指定基準地の価格		[103.7]	100	100	[100.0]	874,000		補 正	化 環境	0.0	要 環境	+14.0		
	1,080,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[128.1]	100				補 画地	0.0	因 行政	+7.0		
								正 行政	0.0	その他	0.0				
								その他	0.0						
(10) 対年 象標 の基 準換 地討 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 841,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	区内の人口、世帯数とも微増、商業地域の取引件数は横ばい、商業地の地価には上昇傾向が伺える。									
						(地域 要因)	特段の変動は見られない。								
				(個別的 要因)	特段の変化は見られない。										
		変動率 年間 +3.7 % 半年間 %													