

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齊藤不動産鑑定所
板橋(都)5-8	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 齊藤 政治
鑑定評価額	181,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	900,000 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]	680,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 21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	所在及び地番並びに「住居表示」等		板橋区大山西町 5 2 番 1 3 「大山西町 5 2 - 1 3」			地積 (㎡)	201 ()	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 , 500) 防火 高度 (最高45m最低7m)				
	台形 1:1	店舗兼共同住宅 R C 7		中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北東25m国道	水道、 ガス、 下水	大山 540m		(その他) (100 , 500)				
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 30 m、南 55 m、北 25 m			標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	2 5 m国道	交通 施設	大山駅 西方540m		法令 規制	商業 (100 , 500) 防火 高度 (最高45m最低7m)		
	地域要因の 将来予測	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、大山駅西口周辺の再開発により外延的に地域性の向上が見込まれることから、将来的には発展傾向で推移するものと予測される。											
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				930,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				871,000 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、板橋区及び周辺区等における商業地域であり、特に代替性が高いのは高容積率が指定されている幹線沿いの商業地域である。近隣地域は最寄り駅への接近性、利便性等に優れ、安定した賃料収入を享受できる地域であることから、収益目的の法人等が需要者の中心である。近隣地域は駅に近い商業地域であり、需要が旺盛であることから、取引市場における需給は安定している。市場での価格帯は土地で9 0 ～ 9 5 万円 / ㎡程度が中心と把握される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅に近い幹線沿いの商業地域であり、主たる需要者は実際の取引市場で取引される価格水準に加え、想定される複合不動産の収益性をも指標として市場参入すると推察されることから、比準価格及び収益価格の信頼度は同程度と判断する。よって、本件では市場の実勢を的確に反映した比準価格及び主たる需要者の指標とする収益性を反映した収益価格を相互に関連づけ、且つ指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 板橋5-15		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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -8.2 -11.6 0.0 0.0
	公示価格 748,000 円/㎡		[103.6] 100	100 [105.0]	100 [82.0]	100 [100.0]	900,000		0.0 0.0 0.0 0.0				
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号 板橋 (都) 5-13		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	-1.0 +9.4 +15.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 1,080,000 円/㎡		[103.7] 100	100 [100.0]	100 [124.6]	100	899,000		0.0 0.0 0.0 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 831,000 円/㎡				価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 区内人口は微増傾向、世帯数はやや増加傾向で推移。景気は緩やかに回復しており、地価水準は上昇傾向にある。							
	-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/㎡					[地域要因] 中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、大山駅西口周辺の再開発による影響が徐々に見受けられつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +8.3 % 半年間 %												