

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		北区滝野川七丁目 8 番 3 「滝野川 7 - 8 - 8」					地積 (㎡)		485 ()		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			
	不整形 1:1	ホテル、教室兼店舗 S R C 10F 1B		中高層の店舗、銀行等が 建ち並ぶ駅前商業地域		西15 m 区道		水道、 ガス、 下水		板橋60 m		(その他) (100,500)			
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 50 m、南 10 m、北 30 m		標準的使用		中高層店舗付共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模		450 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性		特記事項		特にない。		街路 1 5 m区道		交通 施設		板橋駅南東方60 m		法令 規制 商業 (100,500) 防火		
	地域要因の将来予測		中高層の飲食店を中心とした店舗、店舗付共同住宅が建ち並ぶ駅前商業地域で、特段の変動要因はなく、当面は現状維持で推移するものと予測される。												
(3)最も有効使用の判定		標準的使用と同じ中高層店舗付共同住宅地。						(4)対象基準地の 個別的な 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		1,160,000 円 / ㎡									
		収益還元法		収益価格		1,030,000 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		同一需給圏の範囲は主として北区内の最寄駅駅前に存する商業地域であるが、北区を中心として板橋区、豊島区等にまたがる地域である。商業用途での取引がみられる一方、住宅用途を前提とした取引もみられるようになってきている。需要者の中心は店舗、事務所を求める法人やフランチャイズ店等の店舗事業者、マンション業者などであり、取引価格は土地で2億円～4億円程度であるが、新型コロナウイルスの影響により、取引価格は横ばい傾向である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		飲食店を中心とした店舗や店舗付共同住宅が建ち並ぶ駅前の商業地域である。それぞれの不動産においては収益物件も多く、収益性も重視されるが、従来からある建物を中心に経営者自らが不動産を所有しているケースも多いと考えられ、自用目的の取引も多い。よって、本件においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、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	標準	街路	0.0	地	街路	+3.0	
	標準地番号 北 5 - 14								準	交通	0.0	域	交通	-4.0	
価と 格し をた	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	1,140,000	補 正	環境	0.0	要	環境	+26.0		
	1,510,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[132.1]	100			画地	0.0	因	行政	+6.0		
(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 / ㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	-9.0	
	北(都) 5 - 2								準	交通	0.0	域	交通	-2.0	
	前年指定基準地の価格		[100.7]	100	100	[100.0]	1,140,000		環境	0.0	要	環境	-2.0		
	965,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[85.6]	100			画地	0.0	因	行政	-2.0		
(10) 対年 象標 の基 準価 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 1,140,000 円 / ㎡		価 格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	(一般的 要因)	区内の人口は微減、世帯数は横ばい傾向で推移している。不動産の取引価格、取引件数、賃料いずれも横ばいで推移している。									
	- 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 / ㎡					(地域 要因)	板橋駅の駅ビルが完成し、西口再開発の進展も見込まれることから、今後利便性の向上が期待される。								
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						(個別的 要因)	個別的な要因に変動はない。							