

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おきあい事務所
北(都) 5 - 9	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 置鮎 謙治

鑑定評価額	577,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,190,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	950,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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		北区滝野川七丁目8番3 「滝野川7－8－8」				②地積 (㎡)	485 ()	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 (80,500) 防火 (その他)	
	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		(100,500)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 10 m、北 30 m				②標準の使用	中高層店舗付共同住宅地			
	③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								
	④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	
	⑤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			1,220,000 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る。不動産需要はコロナ禍から回復して増加傾向であるが、供給は少ない。取引価格は土地で2億円～4億円程度である。									
(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) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 北 5 － 14	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -4.0 環境 +26.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	公示価格 1,540,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [132.1]	[100.0] 100	1,190,000				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 北(都) 5 － 2	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -9.0 交通 -2.0 環境 -2.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 972,000 円/㎡	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [85.6]	[100.0] 100	1,190,000				
(10) 対年ら象標の基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 1,140,000 円/㎡			③価格変動形成要因	{ 一般的要因 } 区内の人口はほぼ横ばい、世帯数はやや増加している。不動産の取引価格は上昇、商業地の取引件数は減少し、賃料は横ばいである。	{ 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。	{ 個別的要因 } 個別的要因に変動はない。			
	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/㎡									
	②変動率 年間 +4.4 % 半年間 %									