

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉田総合鑑定所
板橋(都)5-4	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 吉田 雅一
鑑定評価額	48,600,000 円	1㎡当たりの価格	528,000 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3日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	420,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	板橋区大谷口北町64番6 「大谷口北町64-6」			地積(㎡)	92	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	近商(80,300)準防高度(3種最高30m)							
	1:2	店舗兼共同住宅S4	小売店舗、事業所等が建ち並ぶ近隣商業地域	西8.7m区道	水道、ガス、下水	小竹向原950m	(その他) 最低敷地60㎡(90,300)							
(2)近隣地域	範囲	東20m、西30m、南70m、北90m			標準的使用	中層店舗住宅併用地								
	標準的画地の形状等	間口約7.2m、奥行約12.9m、規模92㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.7m区道	交通施設	小竹向原駅北東方950m 法令規制 近商高度(3種最高30m) 最低敷地60㎡(90,300)準防							
	地域要因の将来予測	現状通り小売・飲食店街として推移するものと予測するが、商業地としての魅力を出すことが難しい地域である。商住混在地域となる可能性もある。												
(3)最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地			(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	554,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	319,000 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	同一需給圏は都区部の近隣商業地域。主な需要者としては飲食店又は不動産開発事業者等が考えられる。不動産取引市場は回復傾向にあるも、近隣商業地域は周辺のスーパーマーケットやインターネットの仮想店舗等に押されて供給は少く、需要も減少傾向にある。一方、共同住宅用地、建売住宅用地としての需要は強い地域である。需給均衡。商業地の需要の中心となる価格帯はいろいろで一概に決めがたい。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は限られた取引事例から適切な補正の上に乗めたもので、区内から広域的に商業地の事例を求めており規範性が高い。収益価格は商業地の価格を求めるにあたっては指標となる価格であるが、近隣地域及びその周辺では投資採算性よりは、利便性及び居住の快適性を重視した取引が主流である。以上より、本件では比準価格を重視して、収益価格を参酌し、指定標準地と規(比)準して求めた価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。													
(8)公示価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.7
	標準地番号	板橋5-17								交通	0.0		交通	+7.5
	公示価格	564,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.7]	[100.0] 100	529,000			環境	0.0		環境	0.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9)指定からの検討	指定基準地番号	板橋(都)5-10	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	0.0	地域要因	街路	+3.3
	前年指定基準地の価格	504,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [96.1]	[100.0] 100	531,000			交通	0.0		交通	+8.2
										環境	0.0		環境	-14.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	518,000 円/㎡			[要因]	一般的	区内人口ほぼ横ばい、外国人増加により世帯数は微増傾向。不動産取引件数は住宅地微増で、商業地も微増傾向にあり地価上昇。				
	-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]	特になし				
									[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+1.9%	半年間	%									