

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	塩入不動産鑑定事務所
板橋(都)5-4	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 塩入 晋

鑑定評価額	50,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	549,000 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]	430,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 14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		板橋区大谷口北町6 4 番6 「大谷口北町6 4－6」		②地積 (㎡)		92 ()		③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		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 6 0 ㎡ (90, 300)						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 70 m、北 90 m		②標準的使用		中層店舗付共同住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 13 m、規模		100 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		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 6 0 ㎡ (90, 300) 準防				
	⑤地域要因の 将来予測		駅から遠く、小売や飲食店が見られる近隣商業地域であり、徐々に住宅用途が増加するものと予測する。													
(3)	最有効使用の判定				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		560,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		408,000 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2 3 区北西部の近隣商業地域である。需要者は地縁者や不動産業者等が考えられる。近隣地域付近は旧来からの商店街であるが、後継者不足、大型店やネット通販との競合等の要因により店舗需要は減少傾向にある。一方で、堅調な住宅市場を反映し、共同住宅や建売住宅用地としての需要は比較的多く見られる。市場での需要の中心となる価格帯は、1 0 0 ㎡程度の画地の土地取引として、総額 5 , 0 0 0 万円前後と把握した。															
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は商業地域に在ることから、収益性からの検討も有用である。ただし、土地利用の中心は自己使用目的によるものであり、これを反映して収益性に着目した収益価格は相対的に低位に試算されている。したがって、市場の実態を反映して実証的な比準価格を中心とし、収益価格をこれに関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 板橋5-17		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 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	-1.0
	公示価格 579,000 円/㎡		[102.0] 100		100 [100.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	547,000			交通	0.0	交通	+8.0		
(9) 指定 基準 地 の 検 討	①指定基準地番号		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	地域 要因	街路	+2.0
	板橋(都)5-10 前年指定基準地の価格 510,000 円/㎡		[104.9] 100		100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	546,000			交通	0.0	交通	+8.0		
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 528,000 円/㎡				③ 価格 変動 状況 要因 の		[一般的 要因]		板橋区の人口は微増、世帯数はやや増加している。商業地の取引件数は横這い、取引価格は上昇、賃料は横這い傾向での推移が見られる。							
	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/㎡						[地域 要因]		多くの近隣型商業地域と同様に、商況の維持が課題となっている。							
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %						[個別 的要因]		個別的要因に変動はない。							