

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あやめ不動産鑑定ラボ株式会社	
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	167,000,000 円		1㎡当たりの価格	831,000 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]	640,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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					

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52番13 「大山西町52-13」				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) (その他) (100,500)				
(2) 近隣地域	台形 1:1	店舗兼共同住宅 RC7	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					
	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									
(3) 地域特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	2.5m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域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。									
(4) 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				851,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格				810,000 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「大山」駅を最寄りとす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、希少性等に優れ、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8.5万円/㎡前後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概ね同程度と判断する。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	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -8.2 環境 -11.5 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 板橋5-15	[101.6] 100	100 [105.0]	100 [82.1]	[100.0] 100	831,000					
(9) 指定基準地	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	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 -1.0 交通 +9.4 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	板橋(都)5-13 前年指定基準地の価格	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [130.0]	[100.0] 100	831,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因]				区内人口は概ね横ばいで推移。コロナ禍の影響を受けた不動産市場は回復傾向にあるが、ウクライナ情勢等により先行きは不透明である。			
	継続	新規		[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。			
前年標準価格 円/㎡		-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		[個別的要因]				個別的要因に変動はない。			
代表標準地 標準地		標準地番号									
公示価格 円/㎡		変動率		年間 %		半年間 %					