

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長岡不動産鑑定事務所
板橋（都） 5 - 10	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 長岡 正明

鑑定評価額	79,100,000 円	1㎡当たりの価格	510,000 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]	410,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	板橋区蓮沼町26番9「蓮沼町26-9」				地積(㎡)	155	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)(その他)最低敷地 70㎡(90,300)	
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 S2	店舗兼住宅の他マンションも見られる商業地域	南11m区道	水道、ガス、下水	本蓮沼130m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 20m			標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、			規模	150㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 ない	街路 1.1m区道	交通 本蓮沼駅東方130m	法令 近商(90,300)準防高度(3種最高30m)			
(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	529,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	410,000 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内の近隣商業地域で、住宅地化の顕著な地域を含むエリアと考えられる。需要者は当該地域に地縁を有する店舗経営者、賃貸事業者、住宅需要者等多岐にわたり、自用も投資目的も考えられる。商業繁華性は劣るものの、街路条件、交通接近条件に恵まれ、多様な用途が見込める。中心価格帯は、規模により様々だが、個人事業者でも資金調達可能な1億円前後が主流と思われる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	交通接近条件、街路条件に恵まれているため、希少性から強い引き合いが予想される。自用目的、投資目的ともに考えられる。堅調な取引市場に比べ、賃貸市場の改善は遅れているため、収益価格はやや低めに求められたものと思料される。よって、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	板橋 5 - 14	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	510,000		
(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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準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 504,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	区内の人口はほぼ横ばい、世帯数は微増、商業地域の取引件数は微増、商業地の地価はやや上昇傾向が伺える。			
	- 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 板橋 5 - 14 公示価格 509,000 円/㎡				地域要因	特段の変動は見られない。		
変動率 年間 +1.2% 半年間 +0.2%				個別的要因		特段の変化は見られない。		