

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	株式会社三和不動産鑑定事務所	
板橋(都)5-11	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	小林 利美
鑑定評価額	53,500,000 円		1㎡当たりの価格		491,000 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]	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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	板橋区双葉町2番10 「双葉町2-12」			地積 (㎡)	109	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35m)  (その他) 最低敷地60㎡ (90, 300)						
(2) 近隣地域	1:2.5	店舗兼住宅 S3	中低層の日用品店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北8.3m区道	水道、ガス、下水	板橋本町 640m							
	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約 6.5 m、奥行約 17.0 m、規模 110㎡程度、形状 長方形			(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路				8.3m区道	交通施設	板橋本町駅 南西方640m	法令規制	近商 (90, 300) 準防 高度(3種最高35m) 最低敷地60㎡	
	地域要因の将来予測	中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並び既存の商店街であり、特段の変動要因は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	506,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	403,000 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、板橋区内の商業地域であり、特に近隣の居住者等を対象とする店舗等が建ち並ぶ地域と判定した。需要者は、地縁を有する個人または法人が中心であり、収益目的または自用目的での需要が想定される。比較的繁華性の低い商業地域における土地は、住宅地との価格競合も考えられる。市場での土地の中心価格帯は、1㎡あたり50万円前後と史料される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は近隣商業地域であるが、自用要素も強い地域である。市場参加者は収益性のみならず、周辺近隣商業地及び周辺住宅地の取引価格水準も念頭に置き、取引意思を決定する。本件では、区内における近隣商業地の取引事例から比準した実証的な比準価格を重視し、理論的な収益価格を比較考量して、指定基準地等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.3
	標準地番号 板橋5-17								交通	0.0		交通	+4.4
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+11.0
	板橋(都)5-10								画地	0.0		行政	0.0
(10) 対年間の標準価格等の前	前年指定基準地の価格	[101.2]	100	100	[100.0]	487,000			行政	0.0		行政	0.0
	504,000 円/㎡	100	[100.0]	[104.7]	100				その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年間の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	金融緩和は継続しており、投資意欲は安定的である。賃料収入が見込める収益物件への需要は底堅い。							
	前年標準価格	485,000 円/㎡				[地域要因]	地元住民を対象とした中低層店舗等が建ち並ぶ比較的繁華性の低い近隣商業地域である。現状を維持し推移していくものと思料される。						
-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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
標準地番号	円/㎡												
変動率	年間	+1.2 %	半年間	%									