

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	王子不動産株式会社
板橋(都)5-12	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 眞下 陽義
鑑定評価額	64,800,000 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26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	① 所在及び地番並びに「住居表示」等 板橋区蓮根二丁目5番30 「蓮根2-20-12」	② 地積 (㎡)	132	⑨ 法令上の規制等	近商 (80, 300) 準防 高度(3種最高30m) (その他) 最低敷地70㎡ (90, 300)		
(2) 近隣地域	③ 形状 1:2.5	④ 敷地の利用の現況 店舗兼共同住宅 S3	⑤ 周辺の土地の利用の状況 低層の日用品店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	⑥ 接面道路の状況 西10m区道	⑦ 供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧ 主要な交通施設との接近の状況 蓮根380m	
(3) 最有効使用の判定	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	509,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	362,000 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	同一需給は、板橋区内の都営三田線及び東武東上線沿線の居住者の利用が想定される近隣商業地域である。主たる需要者は当該地域内において店舗営業及び居住を目的とする事業者のほか、複合不動産の収益性を目的とする投資家等である。新型コロナウイルスの収束がされない中であっても市場の需給動向は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯(単価)は取引規模と繁華性の程度により異なるが1平方メートルあたり40万円～60万円程度と把握される。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事業目的の自用取引の他、収益物件の取引が把握される等、取引実態には多様性が見られる。基準地は近隣商業地域に存するものの、店舗利用等の高い収益性が見込まれるのは低層階が中心であり、現実の取引市場に基礎を置いた比準価格に比べ、収益価格は低位に求められた。したがって収益価格を比較考量しつつも比準価格を重視し、更に公示価格及び指定基準地の価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を決定した。						
(8) 公示価格	① 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 板橋5-4 公示価格 604,000 円/㎡	② 時点修正 [100.6] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [124.6]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 488,000	⑦ 内訳 標準化補正 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
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 板橋(都)5-10 前年指定基準地の価格 504,000 円/㎡	② 時点修正 [101.2] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [103.5]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 493,000	⑦ 内訳 標準化補正 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
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 486,000 円/㎡	③ 価格変動要因の		[一般的要因] 前年比で人口はほぼ横ばい、世帯数及び商業地の取引件数は微増、商業地の価格はやや上昇、賃料は横ばい程度で推移			
	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] 周辺住民が利用する旧来からの近隣商業地域で、地域要因に格別の変動はない。			
	② 変動率 年間 +1.0 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			