

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	60,300,000 円		1㎡当たりの価格	553,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線 価	[令和 6年 1月]	430,000 円/m
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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)						
	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		(その他) 最低敷地60㎡ ( 90, 300 )						
(2) 近隣 地域	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								
	標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 17 m、規模		110 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	8 . 3 m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	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ既存の商店街であり、当面は店舗と共同住宅等が混在する近隣商業地域として推移しているものと予測する。												
(3)	最有効使用の判定		中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			571,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			451,000 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のうち、特に近隣住民等を対象とする店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域と判定した。需要者は地縁を有する個人または法人、不動産業者等であり、店舗、住宅いずれの利用目的も考えられる地域である。市場における中心価格帯は、土地については1㎡あたり50万円台、土地建物一体の場合は利回り等によっても異なるが、1億円以下が中心となるものと思われる。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の存する地域は店舗、共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。市場参加者は周辺商業地及び周辺住宅地の取引価格水準と、想定される賃料収入等を勘案して取引意思を決定すると思料される。同一需給圏内で得られた取引事例から試算した比準価格は実証的である。利回り等の観点から試算した収益価格は理論的である。本件では実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 とした	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 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 基準 地 の 検 討	公示価格		[ 104.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 115.5 ]	100.0 100	550,000	内 訳 標準化 補正	環境	0.0	地域 要因	環境	+11.0	
	608,000 円/㎡								画地	0.0		行政	0.0	
	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/㎡)		行政	0.0		その他	0.0	
	板橋(都)5-10								その他	0.0				
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	前年指定基準地の価格		[ 106.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 103.6 ]	100.0 100	550,000	内 訳 標準化 補正	その他	0.0	地域 要因	その他	0.0	
	535,000 円/㎡													
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格形成要因の 変動状況	[ 一般的 要因 ]	人口は微増、世帯数は増加、外国人数も増加している。外国人数の増加は人口増に影響している。景気は緩やかに回復している。								
	前年標準価格 519,000 円/㎡					[ 地域 要因 ]	繁華性の低い近隣商業地域は、収益用途、住宅用途の需要が混在する傾向がある。住宅需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向にある。							
	-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						[ 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/㎡													
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	変動率	年間	+6.6 %	半年間										
				%										