

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)						
	1:2.5	店舗兼住宅S3	中低層の日用品店舗等が建ち並び近隣商業地域		北8.3m区道	水道、ガス、下水	板橋本町640m								
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南20m、北30m				標準の使用	中層店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口約6.5m、奥行約17m		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	8.3m区道		交通施設	板橋本町駅南西方640m		法令規制	近商(80,300)準防高度(3種最高35m)最低敷地60㎡			
	地域要因の将来予測		小売店舗のほか共同住宅が混在する商店街で、空き店舗も見られる。特段の地域要因の変動はなく、当分は現況を維持するものと予測する。												
(3)最も有効使用の判定	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630,000円/㎡												
	収益還元法		収益価格489,000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	同一需給圏の範囲は、概ね東武東上線沿線の駅周辺の近隣商業地域で、需要者の中心は同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人事業者または法人の事業者である。小規模の低層店舗兼住宅が多く、新規の賃貸需要はデイサービスセンター、医療関係などが中心で、繁華性に乏しく、住宅地としての利用も増えつつある。主たる需要は、土地で100㎡程度、総額5～6千万前後である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に存する利用状況等が類似した取引事例から求められた価格で、概ね規範性が高い。一方で、収益価格は最も有効建物を想定して求めた価格である。小規模店舗と住宅が混在する地域であるが収益物件の取引は少なく自用目的の取引が主体の地域であることから、比準価格を重視して収益価格を参考とし、指定基準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公規価示準格価と格しをた	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/㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地域	街路	-0.3	
	標準地番号								準	交通	0.0	域	交通	+4.4	
	板橋								化	環境	0.0	要因	環境	+9.5	
	5-17								補	画地	0.0	行政	行政	0.0	
(9)指か定ら基の準換地討	公示価格		[104.0]	100	100	[100.0]	599,000	内訳	正	行政	0.0	その他	その他	0.0	
	657,000円/㎡		100	[100.0]	[114.0]	100			その他	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/㎡)		標準	街路	0.0	地域	街路	+3.0	
	板橋(都)5-10								準	交通	0.0	域	交通	+5.0	
(10)対年ら象標の基準換地格の等前か	前年指定基準地の価格		[108.4]	100	100	[100.0]	598,000	内訳	補	画地	0.0	要因	行政	0.0	
	570,000円/㎡		100	[100.0]	[103.3]	100			正	行政	0.0	その他	その他	0.0	
	-1対象基準地の検討				価格変動要因	要因	要因		要因	区内の人口は微増、世帯数は増加傾向で推移している。取引件数はほぼ横ばいで推移しており、取引価格は上昇傾向を示している。					
	継続新規														
前年標準価格		553,000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															
代表標準地標準地															
標準地番号															
公示価格		円/㎡													
変動率		年間	+8.5%	半年間	%										