

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	71,500,000 円	1㎡当たりの価格	542,000 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 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	420,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 20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	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 ( )		③法令上の規制等																	
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		⑧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)																			
	1:2.5		店舗兼共同住宅 S3		低層の日用品店舗等 が建ち並ぶ近隣商業 地域		西10m区道		水道、 ガス、 下水		蓮根 380m		(その他) 最低敷地 7 0 ㎡ ( 90, 300 )																			
(2)	①範囲					東 20 m、西 30 m、南 110 m、北 40 m					②標準的使用					店舗兼共同住宅地																
近隣 地域	③標準的画地の形状等					間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模					130 ㎡程度、形状					長方形																
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		1 0 m区道		交通 施設		蓮根駅 南西方380m		法令 規制		近商 高度(3種最高30m) 最低敷地 7 0 ㎡ ( 90, 300 ) 準防															
	⑤地域要因の 将来予測		都営三田線蓮根駅から徒歩圏内の旧来からの近隣商業地域であり、特段の価格変動要因も認められないため、今後も現 状を維持しつつ推移すると予測する。																													
(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					560,000 円/㎡					(5)個別 的要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+1.0 +2.0 +13.0 +7.0 0.0	
			収益還元法		収益価格					404,000 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、板橋区内の都営三田線及び東武東上線沿線に存する近隣居住者への食品や日用品等の提供を主とする店 舗が多い近隣商業地域である。主たる需要者は店舗営業及び居住を目的とする事業者のほか、収益性を目的とする投資 家等である。店舗利用は低層階に限られるが、住宅の需要もあるため、市場での需給動向は堅調である。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㎡あたり50万円～70万円と把握される。																													
(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、収益物件の取引が散見される等、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、店舗利用等の収益性が見込まれるのは低層階が中心のため、収益価格は比準価格に比べ低位に求められ た。したがって本件では収益価格を比較考量しつつも現実の取引市場に基礎を置いた比準価格を重視し、更に単価と総 額との関連、公示価格及び指定基準地の価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																													
(8)	公示 規 準 と し た 価 格		① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地			②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+1.0 +2.0 +13.0 +7.0 0.0				
			標準地番号 板橋5-4			公示価格 655,000 円/㎡			$\frac{103.0}{100}$		$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{124.6}$		$\frac{100.0}{100}$		541,000															
(9)	指定 から の 検 討 基 準 地		①指定基準地番号			②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+1.0 +2.5 +2.0 0.0 0.0				
			板橋(都)5-10			前年指定基準地の価格 535,000 円/㎡			$\frac{106.5}{100}$		$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{105.6}$		$\frac{100.0}{100}$		540,000															
(10)	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討		①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 512,000 円/㎡					③ 変 動 状 況 要 因 の 形 成		[ 一般的 要 因 ] 前年比で人口は微増、世帯数は増加である。取引件数は横ば いであるが、商業地の価格は上昇している。																						
			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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 +5.9 % 半年間 %							[ 個別的 要 因 ] 個別的要因に変動はない。																						