

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
板橋(都)5-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	リアルバリュー不動産鑑定株式会社	
板橋(都)5-12	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	末原 伸隆
鑑定評価額	77,400,000 円		1㎡当たりの価格		586,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	460,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		板橋区蓮根二丁目5番30 「蓮根2-20-12」				地積 (㎡)	132 ()	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70㎡ (90, 300)					
(2)	範囲	東 20 m、西 30 m、南 110 m、北 40 m				標準的使用	店舗兼共同住宅地								
(2) 近隣 地域	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										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	10m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70㎡ (90, 300) 準防			
	地域要因の 将来予測	旧来よりの近隣商業地域で、特段の開発等の価格変動要因も認められないため、当面は現状のまま推移するものと予測する。													
(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			615,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格			460,000 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		同一需給圏を、板橋区内の、主に都営三田線及び東武東上線沿線の近隣商業地域及び住商混在地域と判定した。主たる需要者層としては、自用店舗の営業及び居住を目的とする事業者のほか、賃料収入に基づく収益獲得を目的とする投資家等が考えられる。店舗利用は低層階に限定されるが、住宅需要は底堅く、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は、地積や立地等により幅があるが、概ね50～70万円/㎡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		同類型物件の取引には自用目的の取引、収益物件の取引等が混在している。基準地は駅徒歩圏であるものの、店舗利用は低層階に限定されるため、収益価格は比準価格に比して低位に求められた。よって、現実の取引市場に基づく実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、単価と総額との関連、指定基準地及び類似する標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) 公示標準価格とした	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	+1.0	
	標準地番号	板橋5-4								交通	0.0		交通	+2.1	
(9) 指定からの検討 基準地	公示価格		[104.5] 100	100 [100.0]	100 [127.7]	[100.0] 100	584,000	内訳	標準化補正	環境	0.0	環境	+15.0		
	714,000 円/㎡									画地	0.0	行政	+7.7		
										行政	0.0	その他	0.0		
										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
	板橋(都)5-10										交通	0.0		交通	+2.5
前年指定基準地の価格		[108.4] 100	100 [100.0]	100 [105.6]	[100.0] 100	585,000	内訳	標準化補正	環境	0.0	環境	+2.0			
570,000 円/㎡									画地	0.0	行政	0.0			
									行政	0.0	その他	0.0			
									その他	0.0					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の 形成状況	一般的要因 板橋区の人口は微増、世帯数は増加している。商業地の取引件数は横ばいであるが、取引価格は上昇している。										
	継続 新規				[地 域 要 因] 地域要因に特段の変動はない。										
	前年標準価格 542,000 円/㎡				[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。										
	-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	+8.1 %	半年間	%										