別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6日提出
板橋(都)5-10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラス総合鑑定
板橋(都)5-10	東京都	区部第９	氏名	不動産鑑定士　　安田　明芳

鑑定評価額	106,000,000 円	１㎡当たりの価格	687,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	520,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 18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				倍率種別	

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	板橋区蓮沼町２６番９「蓮沼町２６－９」				②地積 (㎡)	155 ( )	⑨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)
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 S2	店舗兼住宅の他マンションも見られる商業地域	南11m区道	水道、ガス、下水	本蓮沼 130m		(その他) 都市計画道路 (90, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　30　m、南　30　m、北　20　m	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　10　m、奥行 約　15　m、規模　150　㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１１m区道　／　交通施設：本蓮沼駅 東方130m　／　法令規制：近商 高度(3種最高30m) 都市計画道路 (90, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗を中心とした近隣商業地域である。特別な変動要因もなく、概ね現状を維持して行くものと思料される。		

(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　696,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　655,000 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、板橋区及び隣接区を含む店舗、店舗兼共同住宅を中心とした近隣商業地域である。主な需要者は収益物件の取得を目的とした不動産業者及び投資家である。土地需要の増加傾向は顕著であり、投資家等の投資意欲は持ち直しており、近隣商業地の土地需要も旺盛である。土地需要の中心となる店舗兼共同住宅用地の価格帯は総額で１億円から２億円程度と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域は、幹線道路沿いの近隣商業地域である。主な市場参加者は、板橋区及び隣接区の不動産業者、賃貸用物件を管理、投資対象とする不動産業者等であり収益性の他、市場での取引動向に着目して行動するものと思われる。よって、取引動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 板橋5-14	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	地域要因
	公示価格 645,000 円/㎡	[106.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	687,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 ■継続 □新規 前年標準価格 618,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	板橋区内の人口、世帯数共に微増傾向にある。取引件数は、増加傾向で、地価は上昇傾向にある。
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 板橋5-14 公示価格 645,000 円/㎡		[地域要因]	地域要因に大きな変動はない。標準的な近隣商業地域であり、当面は現状のまま推移すると思料する。
	②変動率 年間 +11.2 % 半年間 +6.5 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。