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)5-12　　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	85,100,000 円	１㎡当たりの価格	645,000 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]	490,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	板橋区蓮根二丁目５番３０「蓮根２－２０－１２」			②地積(㎡)	132 (　　)	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)
	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)近隣地域	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		
	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	１０m区道	交通施設	蓮根駅 南西方380m	法令規制 近商 (90, 300) 準防 高度(3種最高30m) 最低敷地７０㎡
	⑤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　672,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　504,000 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地元事業者のほか、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５５～８０万円／㎡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5-4	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +2.1 環境 +16.0 行政 +6.7 その他 0.0
	公示価格 781,000 円/㎡	[105.0]/100	100/[100.0]	100/[127.6]	[100.0]/100	643,000			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 板橋(都)5-10	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +2.5 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 618,000 円/㎡	[111.2]/100	100/[100.0]	100/[106.6]	[100.0]/100	645,000			

(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 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　586,000 円/㎡ 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 公示価格　円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 板橋区の人口及び世帯数は微増している。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。
	②変動率　年間　+10.1 %　半年間　%		[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。