

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月7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	株式会社ジェイリック	
板橋(都)5-10	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士	倉持 善栄
鑑定評価額		82,900,000 円	1㎡当たりの価格	535,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15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	所在及び地番並びに 「住居表示」等				板橋区蓮沼町2 6 番 9 「蓮沼町2 6 - 9」				地積 (㎡)	155 ()	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)		
	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)	範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用		中層店舗兼共同住宅地						
(近 隣 地 域)	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							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路		1 1 m区道		交通 施設	本蓮沼駅 東方130m		法令 規制	近商 (90, 300) 準防 高度(3種最高30m) 都市計画道路	
	地域要因の 将来予測	本蓮沼駅とナショナルトレーニングセンターを結ぶ蓮沼アスリート通り沿いの近隣商業地域で、都市計画道路は当面事業化の予定は無く、地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状維持のまま推移すると予測する。												
(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		550,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		411,000 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、板橋区及びその隣接区内において店舗事務所や店舗併用住宅等が混在する近隣商業地域である。需要者の中心は、地縁的選好性のある個人や投資用物件の建築を目的とする事業者等である。本蓮沼駅から北区にある大規模スポーツ施設への通り道で一定の繁華性を保っており、商業用途、賃貸住宅の需要も見込まれる。商業地の取引件数は少なく価格帯にはかなり幅が大きいものの、総額1～2億円程度が売買市場での中心価格帯と見られる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域は小規模な自用の店舗及び賃貸用店舗付マンション等が混在する商住混在の近隣商業地域である。自用が多く、これを反映し比準価格よりも収益価格が低位に求められた。近隣商業地域であり収益価格を重視すべきであるが、上の理由により収益性よりも他の効用を重視する自用の不動産が多い地域性を勘案し、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示規 準価格 とした 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 板橋5-14		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 交通 環境 画地 行政 その他	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 520,000 円/㎡		[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	535,000		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		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定 からの 検 討	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/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他			地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対 象 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 510,000 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 感染症の収束、大規模金融緩和策の継続を背景に、不動産取引価格は上昇傾向にある。区内の人口は微増、世帯数はやや増加。								
	-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 520,000 円/㎡					[地 域 要因] 計画道路は当面事業化の予定はなく地域要因に特段の変化は見られず、当分は現状のまま推移するものと予測される。								
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。市場競争力は中位程度であると判断した。								
	変動率	年間	+4.9 %	半年間	+2.9 %									