

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	67,600,000 円		1㎡当たりの価格	512,000 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]	400,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 5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		529,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		375,000 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の近隣商業地域である。主たる需要者は当該地域内において 店舗営業及び居住を目的とする事業者のほか、複合不動産の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、上層階の住宅の需要も高く、市場での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(単価) は取引規模と繁華性の程度により異なるが1平方メートルあたり50万円～70万円程度と把握される。										
(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であり、画地規模もやや小さく、現実の取引市場に 基礎を置いた比準価格に比べ、収益価格は低位に求められた。したがって収益価格を比較考量しつつも比準価格を重視 し、更に公示価格及び指定基準地の価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 とし た	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	⑧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
	公示価格 619,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [100.0]	100 [124.6]	[100.0] 100	509,000		その他	0.0			
(9) 指定 から の 検 討 基準 地	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	⑧地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +2.5 +1.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 510,000 円/㎡		[104.9] 100	100 [100.0]	100 [104.6]	[100.0] 100	511,000		その他	0.0			
(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 491,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要因] 前年比で人口は微増、世帯数はやや増加である。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 ☐ 代表標準地 ☐ 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 +4.3 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								