

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)-14	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 倉持 善栄
鑑定評価額	82,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	432,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 17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		板橋区赤塚六丁目 1 8 4 5 番 2 外 「赤塚 6 - 4 - 1 4」				地積 (㎡)	191 ()	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		1 低専 (40, 80) 準防 高度(1種)				
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかにア パート等が見られる 住宅地域		北西4m区道	水道、 ガス、 下水	下赤塚 600m		(その他) 最低敷地 8 0 ㎡ (50, 80)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 70 m					標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模					160 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 4 m区道	交通 施設	下赤塚駅 北方600m		法令 規制	1 低専 (40, 80) 準防 高度(1種) 最低敷地 8 0 ㎡			
	地域要因の 将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域である。周囲に特段の開発動向はなく、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		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+1.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		452,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		254,000 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、東武東上線、都営三田線沿線の地域で、板橋区の北西部に位置し、比較的小規模な低層住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は、板橋区及び隣接区のほか、一部埼玉県内に居住し、地縁の選好性を有する一次取得者である。需給は比較的安定し、敷地を細分化した取引が多くなりつつある。土地価格は街路幅員及び規模により異なるが、3,500万～4,000万円程度、新築戸建住宅で5,000万円台が需要の中心である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		アパートなどもみられる地域であるが、主に低層の戸建住宅が建ち並んでいる住宅地域である。当該地域では、自用目的の取引が中心であり、収益性よりも市場性が重視され、比準価格が収益価格よりも高位に試算されている。よって、本件においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、さらに周辺の地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公 規 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地番号 板橋-44		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 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -2.0 +4.0 0.0 0.0
	公示価格 426,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	[101.0] 100	432,000		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 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +3.0 +3.0 +4.0 0.0 0.0
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 板橋(都)-11		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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +3.0 +3.0 +4.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 461,000 円/㎡		[104.1] 100	100 [101.0]	100 [111.4]	[101.0] 100	431,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +3.0 +3.0 +4.0 0.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 413,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要 因]		緩和的な金融政策は継続しており、不動産取引価格は上昇傾向にある。区内の人口は微増、世帯数は増加している。						
	-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]		戸建住宅を中心とした良好な住環境の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。						
	変動率					[個 別]		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。						
	年間	+4.6 %	半年間	%										