

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉田総合鑑定所
板橋(都)-11	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 吉田 雅一
鑑定評価額	52,500,000 円	1㎡当たりの価格	510,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		板橋区赤塚二丁目1 9 9 0 番 2 2 「赤塚 2 - 2 5 - 3 1」				地積 (㎡)	103 ()	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 中専 (60, 200) 準防 高度(2種最高17m)				
	1.2:1	住宅 L S 2		一般住宅等が建ち並 ぶ区画整然とした住 宅地域		北東5m区道		水道、 ガス、 下水	地下鉄赤塚 310m		(その他) 最低敷地 7 0 ㎡ (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 40 m、北 60 m					標準の使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 9 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 道 路	基準方位北5 m区	交通 施設	地下鉄赤塚駅 北西方310m		法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防 高度(2種最高17m) 最低敷地 7 0 ㎡			
	地域要因の 将来予測	既成の一般住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ安定的に推移していくものと予測する。												
(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		512,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		432,000 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2 3 区内の最寄駅徒歩圏の住宅地であるが、需要者の過半は、東京メトロ有楽町線地下鉄赤塚駅、東武東上線下赤塚駅徒歩圏内の居住者である。需要者の中心は勤労者層であるが、建売住宅分譲業者等も含まれる。不動産取引市場回復傾向にあって地下鉄赤塚駅周辺の供給が少なく、需要は旺盛。土地は、約8 0 ㎡で3 5 0 0 万円前後が需要の中心と見られる。新築建売住宅では6 0 0 0 万円前後～6 5 0 0 万円が需要の中心とみられる。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	低層戸建住宅が多い地域で、近隣地域及び類似地域においては収益性よりも居住の快適性を重視した自己利用の取引がやや多い地域である。近隣地域周辺の基準地と同等な取引事例を多く採用できたため、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、単価と総額との関連にも考慮して、代表標準地と規準して求めた価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)規 格 公 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地 標準地番号 板橋-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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 487,000 円/㎡		[104.7] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	510,000							
(9)指 定 基 準 地 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								
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	区内人口微増、外国人増加により世帯数は増加傾向。不動産取引件数は住宅地やや増加で、商業地横ばい傾向にあり地価上昇。								
	前年標準価格 480,000 円/㎡					[地 域 要 因]	特になし							
	-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						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 板橋-11 公示価格 487,000 円/㎡													
	変動率	年間	+6.3 %	半年間	+4.7 %									