

鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
板橋(都)-13 宅地-1

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)-13	東京都	区部第9	氏名	不動産鑑定士 吉田 雅一
鑑定評価額	56,100,000 円		1㎡当たりの価格	464,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	360,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		板橋区赤塚新町一丁目 1 0 2 8 番 1 2 「赤塚新町 1 - 7 - 3 」				地積 (㎡)	121 ()	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 住居 (60, 200) 準防 高度 (2種最高17m)
	1:1.5	住宅 W3		中規模一般住宅、ア パート等が建ち並ぶ 住宅地域		西6m区道	水道、 ガス、 下水	地下鉄赤塚 500m		(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 30 m、北 30 m					標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模		120 ㎡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 6 m 区	交通 施設	地下鉄赤塚駅 北東方500m	法令 規制	1 住居 (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 <		