別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6日提出
板橋(都)-11　　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)-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	56,100,000 円	１㎡当たりの価格	545,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	410,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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所在及び地番並びに「住居表示」等	板橋区赤塚二丁目１９９０番２２「赤塚２－２５－３１」				②地積 (㎡)	103 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	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		１中専 (60, 200) 準防 高度(2種最高17m)
1.2:1	住宅 ＬＳ2	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７０㎡ (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　40　m、西　30　m、南　40　m、北　60　m	②標準的使用	低層住宅地
③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		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北５m区道	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７０㎡
⑤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　582,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　460,000 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２３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７０㎡で４０００万円前後が需要の中心と見られる。新築建売住宅では６０００万円前後～６５００万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、収益価格を関連づけて、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) 規準とした価格

①■代表標準地 □標準地 標準地番号 板橋-11	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
公示価格 518,000 円/㎡	[105.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [100.0]	[101.0] / 100	545,000	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

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号	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
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　510,000 円/㎡
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　板橋-11
公示価格　518,000 円/㎡
②変動率　年間　+6.9 %　半年間　+5.2 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	区内人口、世帯数は微増傾向。不動産取引件数は住宅地増加、商業地横這い。賃料は上昇で地価も上昇。
[地域要因]	特になし
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。