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)-14　　宅地-1

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	91,300,000 円	１㎡当たりの価格	478,000 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　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 370,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8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				倍率種別

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	板橋区赤塚六丁目１８４５番２外「赤塚６－４－１４」				②地積(㎡) 191 (　　)	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８０㎡ (50, 80)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　50　m、南　50　m、北　70　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　10　m、奥行 約　16　m、規模　160　㎡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 ４m区道	交通施設	下赤塚駅 北方600m	法令規制 １低専 (50, 80) 準防 高度(1種) 最低敷地８０㎡
	⑤地域要因の将来予測	一般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　503,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　291,000 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、地縁的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、３，５００万円～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、主に低層の一般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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 板橋-44	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	地域要因
	公示価格 469,000 円/㎡	[103.5]/100	100/[102.0]	100/[100.9]	[101.0]/100	476,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 -2.0 行政 +3.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 板橋(都)-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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 510,000 円/㎡	[106.9]/100	100/[101.0]	100/[114.7]	[101.0]/100	475,000		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	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 +5.0 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　455,000 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 公示価格　円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 区内の人口、世帯数はともに微増。不動産取引価格は上昇傾向にある。
	②変動率　年間　+5.1 %　半年間　%		[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られず、当分は現状のまま推移するものと予測する。
			[個別的要因] 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。