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	47,500,000 円	1㎡当たりの価格	461,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5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5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	板橋区赤塚二丁目1990番22「赤塚2-25-31」				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) (その他) 最低敷地70㎡(70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西30m、南40m、北60m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約9m、規模100㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5m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70㎡			
	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	503,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	315,000 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80㎡で3500万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。近隣地域周辺の標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、収益価格を比較考量して、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) 公示価格とした	代表標準地	標準地	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	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
	標準地番号	板橋-11	[103.4] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	461,000				
(9) 指定からの検討	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	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格形成要因の 変動状況		[要因] 区内人口微増、外国人増加により世帯数はやや増加傾向。不動産取引件数は住宅地ほぼ横這いで、商業地横ばい傾向にあり地価上昇。 [地域] 特になし [個別的] 個別的要因に変動はない。						
	継続	新規									
	前年標準価格	440,000 円/㎡									
	-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	446,000 円/㎡										
変動率	年間 +4.8 %	半年間 +3.4 %									