

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 吉田総合鑑定所. Includes details for 板橋(都)-1, 東京都, 区部第9, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 雅一.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 420,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 板橋区板橋四丁目3392番6. (2) 範囲: 東50m, 西70m, 南70m, 北70m. (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 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 600,000 円/m². (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、都営地下鉄三田線新板橋駅、板橋区役所前駅徒歩圏内の居住者である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 低層戸建住宅がやや多い地域で、近隣地域周辺には賃貸用不動産も見られるが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多い地域である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 525,000 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号 板橋(都)-10, 前年指定基準地の価格 560,000 円/m². (10) 対象標準地の検討: 変動率 年間 +3.0%, 半年間 %.