

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, 塩入不動産鑑定事務所. Includes values for 板橋(都)-10, 東京都, 区部第9, 氏名, 不動産鑑定士 塩入 晋.

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, 倍率種別, 450,000 円/m², 倍.

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: 板橋区大山東町10番4. (2) 近隣地域: 東50m, 西50m, 南20m, 北50m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 588,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、東京23区北西部の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は最寄駅や商店街に近く利便性が良好な住宅地域であるため. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 時点修正 標準化補正. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 時点修正 標準化補正. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 対象標準地の検討 継続 新規 前年標準価格 560,000 円/m².