

鑑定評価書（令和 5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, 株式会社バリュウクリエーション. Row 1: 板橋(都) - 13, 東京都, 区部第9, 氏名, 不動産鑑定士 山下 寛樹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 50,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 420,000 円/㎡

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5年1月], 330,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 1:1.5, 敷地の利用, 周辺の土地, 西6m区道, 水道, 地下鉄赤塚500m, 1住居(60,200)準防高度(2種最高17m)最低敷地70㎡(70,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 436,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 259,000 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, 板橋区及び練馬区内の東京メトロ有楽町線, 東武東上線沿線各駅から徒歩圏内となる住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は居住環境の良好な住宅地域であり, 主に自用目的が中心として取引されている. (8) 公規価示標準格と格しをた: 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, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 板橋(都) - 11, 前年指定基準地の価格, 440,000 円/㎡, 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. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 1 対象基準地の検討, 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, 公示価格, 変動率, 年間 +4.0%, 半年間 %.