

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, リアルバリュー不動産鑑定株式会社. Includes details for 板橋(都)-14, 東京都, 区部第9, 氏名, 不動産鑑定士 末原 伸隆. Also includes 鑑定評価額 75,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 395,000 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. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月3日, and values like 310,000 円/㎡.

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: 板橋区赤塚六丁目1845番2外「赤塚6-4-14」. (2) 範囲: 東20m, 西50m, 南50m, 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 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 409,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏を板橋区西部の東武東上線及び地下鉄有楽町線沿線の住宅地域と判定した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 地域内にアパート等の収益物件も散見されるが、賃料水準が地価に見合っていない. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 板橋-11, 公示価格 436,000 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格等の前: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 386,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.3%, 半年間 %.