

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, 株式会社ジェイリック. 板橋(都)-15, 東京都, 区部第9, 氏名, 不動産鑑定士 倉持 善栄. 鑑定評価額: 34,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 360,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 7 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, 285,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 板橋区成増四丁目1932番7「成増4-27-11」. (2) 近隣地域: 東40m, 西20m, 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 360,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、東武東上線、都営三田線沿線の地域で、板橋区の北西部に位置し、比較的小規模な低層住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: アパートなどもみられる地域であるが、主に戸建住宅が建ち並んでいる低層の住宅地域であり、自用目的の取引が中心である。 (8) 公示価格: 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 内訳 標準化補正 街路 0.0 地域要因 街路 -1.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 -2.0 画地 +2.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0. (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: -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 357,000 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 公示価格 円/㎡ 変動率 年間 +0.8% 半年間 %