

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (基準地番号), 提出先 (提出先), 所属分科会名 (所属分科会名), 業者名 (業者名). Includes details like 板橋(都)5-2, 東京都, 区部第9, 氏名, リアルバリュー不動産鑑定株式会社, 不動産鑑定士 末原 伸隆.

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, 710,000 円/m², 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 板橋区成増一丁目73番1「成増1-28-13」. (2) 範囲: 東30m, 西30m, 南30m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 高層店舗付共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は板橋区及び周辺区における商業地域であり... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中高層の店舗兼共同住宅や共同住宅が立ち並ぶ地域であり... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 790,000 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 1,060,000 円/m². (10) 対象標準地の検討: 前年標準価格 875,000 円/m², 変動率 年間 +2.4%, 半年間 %.