

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (板橋(都)5-11), 提出先 (東京都), 所属分科会名 (区部第9), 業者名 (株式会社三和不動産鑑定事務所), 氏名 (小林 利美), 鑑定評価額 (56,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 519,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月4日), (6)路線価 (令和5年1月), 400,000 円/㎡, (2)実地調査日 (令和5年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

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 (板橋区双葉町2番10), (2) 範囲 (東50m, 西50m, 南20m, 北30m), (3) 最有効使用の判定 (中層店舗兼共同住宅地), (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, 比準価格 535,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は板橋区内の商業地域と判定した), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地の存する地域は比較的繁華性の低い近隣商業地域である), (8) 公示価格 (標準地 板橋5-17, 公示価格 579,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号 板橋(都)5-10, 前年指定基準地の価格 510,000 円/㎡), (10) 対象標準地の検討 (前年標準価格 491,000 円/㎡, 変動率 年間 +5.7%)