

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 住友不動産株式会社 総務部 (鑑定担当). Row 1: 中央(都) 5 - 4, 東京都, 区部第1, 氏名, 不動産鑑定士 山本 耕平 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,900,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,750,000 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 3年1月] 路線価又は倍率, 4,620,000 円/㎡, 倍, 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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 中央区日本橋本町四丁目15番3 日本橋本町4-1-11, 地積 (㎡) (330), 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 6,110,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 5,330,000 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. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (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, 標準街路 0.0, 地街路 0.0, 標準交通 0.0, 域交通 0.0, 標準環境 0.0, 要環境 0.0, 補画地 0.0, 因行政 0.0, 正行政 0.0, その他 0.0. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 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, 標準街路 0.0, 地街路 0.0, 標準交通 0.0, 域交通 0.0, 標準環境 0.0, 要環境 0.0, 補画地 0.0, 因行政 0.0, 正行政 0.0, その他 0.0. (10) 対年ら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, 変動率 年間 -1.2%, 半年間 -0.5%