

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, 所属分会名, 業者名, 株式会社 中央不動産鑑定所. Row 1: 中央(都) 5 - 24, 東京都, 区部第 1, 氏名, 不動産鑑定士 柴田 佳子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,790,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,480,000 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 4年1月], 1,050,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 中央区晴海三丁目106番, 形状 1.5:1, 用途 高層事務所ビル等. (2) 近隣地域: 東 30m, 西 185m, 南 35m, 北 20m. (3) 最有効使用の判定: 高層事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: 四方路容積率 +8.0, +6.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 1,600,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は中央区南東部及び隣接区の湾岸エリア. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似する商業地域の事例から求めた実証的な価格. (8) 公規価示準格と格しをた: 代表標準地 5-52, 公示価格 1,910,000 円/㎡. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 5-9, 前年指定基準地の価格 2,210,000 円/㎡. (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 0.0%, 年間, 半年間.