

鑑定評価書（令和 5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, 三井住友信託銀行株式会社 不動産ソリューション部. Row 1: 江東(都) 5 - 5, 東京都, 区部第5, 氏名, 不動産鑑定士 岩田 卓也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 701,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,210,000 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 5年1月], 1,650,000 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: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 商業(80,600) 防火, (その他) (100,600). (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: 中高層店舗兼事務所地, (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 2,350,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 1,730,000 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: 同一需給圏は、江東区の幹線道路、準幹線道路及びそれに準じる道路沿いで、比較的繁華性が高く店舗兼事務所ビル等が多い地域と把握した。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 店舗兼事務所としての利用が中心である。... (8) 公規価示準格と格しをた: 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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (10) 対年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 +5.7 %, 半年間 %