

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (中央 5-1), 都道府県 (東京都), 所属分科会名, 区部第 1, 氏名 (前田 悟), 不動産鑑定士 (印)

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (816,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 2,400,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成29年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成29年 1月12日), (6)路線価 (路線価又は倍率), (2)実地調査日 (平成29年 1月 4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 reasoning table with multiple rows and columns including: (1)標準地 (形状, 敷地の利用の現況, 周辺土地の利用の状況, 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), (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 (高層店舗兼事務所地), (4)対象標準地の角地 (+5.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格), (6)市場の特性 (同一需給圏, 昭和通り南東側背後の銀座地区), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は、店舗兼事務所、マンション等の建ち並ぶ地域), (8)前年公示価格等からの検討 (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, 対象標準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他, 地域要因の比較, 街路, 交通・接近, 環境, 行政, その他, 変動率)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (中央 5-1), 都道府県 (東京都), 所属分科会名, 区部第 1, 氏名 (砂野 明俊), 不動産鑑定士 (印)

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (816,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 2,400,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成29年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成29年 1月12日), (6)路線価 (路線価又は倍率), (2)実地調査日 (平成29年 1月 3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 multiple rows and columns: (1)標準地 (所在地, 形状, 1:2), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性), (3)最有効使用の判定 (高層の店舗兼事務所地), (4)対象標準地の角地 (+5.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格, 2,520,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は主として銀座地区外周部等に中小規模の高層店舗付事務所等が建ち並ぶ準高度商業地域であり...), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象標準地は銀座地区外周部等に中小規模の高層店舗付事務所等が建ち並ぶ準高度商業地域に存しており...), (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 前年標準地番号 [中央 5-14], 前年代表標準地等の価格 [1,550,000 円 / ㎡], 変動率 +8.1%)