

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社吉村総合計画鑑定
中央（都） 5-1	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 真行 印
鑑定評価額	963,000,000円		1㎡当たりの価格	2,840,000円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	2, 190, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					倍率種別	
(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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中央区日本橋馬喰町一丁目1番14外「日本橋馬喰町1－4－17」				②地積 (㎡)	339	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,700) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,840)			
	不整形 2:1	店舗兼共同住宅 RC15	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		南東27m国道	水道、 ガス、 下水	馬喰町近接					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 20 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用	高層の店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	店舗兼共同住宅及び事務所ビル等が混在する商業地域		街路	27 m国道	交通施設	馬喰町駅近接	法令規制	商業 (100,700) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測		当面、店舗兼共同住宅、事務所ビル、ホテル等が混在する商業地域として推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		高層の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 3,060,000円／㎡								
		収益還元法		収益価格 2,670,000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、馬喰町駅を中心とする江戸通り、靖国通り、清洲橋通り等の幹線道路沿いの準高度商業地域。主な需要者は、収益目的の投資家等である。不動産投資市場は好調を維持しており、土地に対する需要は引き続き堅調である。需要の中心となる価格帯は、200～500㎡程度の土地で5億円～10億円程度と把握される。										
(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、市場において成立した規範性の高い準高度商業地域における取引事例に基づいて求めた試算価格であり、実証性が高い。また、収益価格は、対象標準地上に高層の店舗兼共同住宅を想定して求めた試算価格であり、各種指標等の規範性が高い。以上の各試算価格の特性を勘案し、本件では両試算価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規価公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 中央 5-12			②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	-1.5 0.0 +5.0 0.0 0.0
	公示価格 2,980,000円／㎡			[99.4] 100	100 [100.0]	100 [103.4]	[99.0] 100	2,840,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定からの検地計	① 指定基準地番号 中央（都） 5-4			②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	0.0 0.0 +93.0 +4.0 0.0
	前年指定基準地の価格 5,820,000円／㎡			[98.8] 100	100 [100.0]	100 [200.7]	[99.0] 100	2,840,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格の等前か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,870,000円／㎡			③価格変動要因の	一般的要因 不動産市場は堅調であったが、新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済活動への影響は大きく、市場は弱含みで推移している。							
	①-2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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				地域要因に特段大きな変動はないが、新型コロナウイルス感染症拡大により、地価は下落基調にて推移している。							
	公示価格 円／㎡				個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %											