

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	2,180,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件						更地としての鑑定評価

(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 (100,713)		
	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 80m、西 20m、南 50m、北 20m			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 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡程度、形状 不整形							
	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	27m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) 最も有効使用の判定	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 容積率	-1.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,080,000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、対象基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、さらに標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 規 準 と し た 公 示 価 格 を 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 個別別 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	-1.5 0.0 +5.0 0.0 0.0
	公示価格 2,950,000円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.4]	[99.0] 100	2,820,000				
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	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 個別別 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +93.0 +4.0 0.0
	前年指定基準地の価格 5,750,000円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [200.7]	[99.0] 100	2,840,000				
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,840,000円/㎡ 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 公示価格 円/㎡		③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 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続くものの、市場は回復基調で推移している。 [地 域] 地域要因に特段大きな変動はなく、市場の回復基調を受けて、地価は下げ止まり傾向となっている。 [要 因] 個別的要因に変動はない。 [要 因]							
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %										