

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央都市鑑定
中央(都)5-3	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 山下 哲之 印

鑑定評価額	584,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,180,000 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4日	(6)路線価	[令和3年1月]	1,750,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中央区日本橋堀留町一丁目1番22 「日本橋堀留町1-2-15」				地積 (㎡)	268 ()	法令上の規制等			
	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			
	1:3	店舗、事務所兼駐車場 S R C 8F 1B	中小規模の店舗兼事務所ビルが多い商業地域		南16 m 区道	水道、 ガス、 下水	小伝馬町400 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,600)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 日本橋中心に近く利便性と用途の多様性を併せ持つ地域		街路 1 6 m区道		交通 施設	小伝馬町駅南方400 m		法令 規制	商業 (100,600) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	周辺地域一帯で近年マンション、ホテル等の建設が多く、従前の事務所、事業所中心の業務地域から住居系建物の混在が常態となりつつある。今後もこの傾向で推移するものと予測する。										
(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	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 2,330,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 1,650,000 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、昭和通り以东から日本橋問屋街に至る幹線・準幹線道路沿いの商業地域で、事務所ビル、店舗、マンション等が混在する。需要者は、賃貸不動産保有目的の投資ファンド・不動産業者等を中心に、中規模地以上でマンション業者も参入する。地域の賃料、稼働率及び投資利回り等はほぼ横ばいであるが、新型コロナウイルス感染症の影響で需要の低迷と先行き不透明感が醸成されている。取引の中心価格帯は総額数億円程度で、中小事務所ビルが多い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	コロナ禍により地価上昇期待は後退しているが、低金利を反映して収益物件の取引も一定数見受けられる。比準価格は代替性の高い周辺事務所ビル事例から求めており信頼性は高い。収益価格は想定賃貸ビルの収益性から求めており、賃料、利回り等の設定も地域に即し時宜を得た設定となっている。よって、市場性を反映する比準価格と投資採算性に依拠する収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価とし 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	標 街路 0.0	地 街路 -5.0			
	標準地番号 中央 5 - 25							準 交通 0.0	域 交通 +1.5			
	公示価格 1,550,000 円/㎡	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [70.4]	[100.0] 100	2,180,000	化 環境 0.0	要 環境 -27.0				
							補 画地 0.0	因 行政 0.0				
							正 行政 0.0	その他 0.0				
							その他 0.0					
(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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -1.0			
	中央(都) 5 - 20							準 交通 0.0	域 交通 +4.0			
	前年指定基準地の価格	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [83.5]	[100.0] 100	2,170,000	化 環境 0.0	要 環境 -15.5				
							補 画地 0.0	因 行政 -4.0				
							正 行政 0.0	その他 0.0				
							その他 0.0					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,200,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉 〈地域 要因〉 〈個別的 要因〉	回復傾向が見られるもコロナ禍に起因する景気停滞が長期化しており、商業地を中心に依然不動産市場のリスク要因となっている。						
	- 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/㎡					日本橋背後の業務地で周辺人口増により一帯でホテル、マンションへの転換が増えているが、コロナ禍により地価は下落基調である。						
	変動率					個別的要因に変化はない。ほぼ標準的な画地であり、市場競争力は地域内中位である。						
	年間	-0.9 %	半年間			%						