別記様式第６

鑑定評価書（令和　４年地価調査）

令和　４年　７月　５日提出
中央(都)　５－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
中央(都)　５－３	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　蜂須賀　千秋

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　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]	1,740,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　４年　６月 17日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	中央区日本橋堀留町一丁目１番２２ 「日本橋堀留町１－２－１５」			②地積(㎡)	268 (　　)	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 (80,600) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,600)
	1：3	店舗、事務所兼駐車場 ＳＲＣ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	中高層店舗兼事務所ビル地	
	③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					
	④地域的特性	特記事項	中高層事務所ビルが多い地域で、近年は共同住宅、ホテル等用途が多様化している。	街路	１６m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				
	⑤地域要因の将来予測	日本橋中心部に近く、事務所ビルを中心とする商業地として発展してきたが、利便性の高さから近年はマンションに建替えるケースも多くみられる。この傾向は今後も続くものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所ビル地		(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　2,350,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　2,010,000 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	同一需給圏は日本橋地区内、昭和通り以東の幹線道路背後の商業地域と判定した。主な需要者は不動産業者等投資目的での取得を目論む法人等であるが、交通利便性の高さから住宅地としての需要もあり、投資用マンション用地、規模により分譲マンション用地としてデベロッパーの参入もありうる。コロナ禍や物価上昇等経済情勢は不透明ではあるが、不動産市場への資金流入は続いており、地価は横ばいから上昇傾向にある。取引総額としては数億円程度が中心。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏の、代替競争関係が成り立つ取引事例を収集、採用しており、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は主たる需要者である投資家の購入動機に基づき投資採算性を反映した価格で、規範性を有する。いずれの価格も共に説得力を有することから、各価格を関連付け、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央　５－25	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、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 -2.5、交通 +4.0、環境 -30.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 1,530,000 円／㎡	[100.6]/100	100/[100.0]	100/[71.0]	[100.0]/100	2,170,000		
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 中央(都)　５－20	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、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 -1.0、交通 +5.0、環境 -16.0、行政 -4.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,810,000 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[83.8]	[100.0]/100	2,160,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　2,180,000 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／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：コロナ禍による事務所需要の悪化は続いているが、低金利の影響もあり不動産市場への投資意欲は高い。 地域要因：中心的商業地への接近性に優れることから、マンションへの建替えも多くなってくるものと予測される。 個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。