

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	住友不動産株式会社 総務部（鑑定担当）
中央(都) 5 - 4	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 山本 耕平

鑑定評価額	1,900,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,750,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

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 1 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	4,580,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中央区日本橋本町四丁目 1 5 番 3 「日本橋本町 4 - 1 - 1 1」				地積 (㎡)	330 ()	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 (80,800) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)	
	1 : 1	事務所兼駐車場 S R C 9F 1B	高層の店舗、事務所ビル が多い既成商業地域		南東27 m 国道	水道、 ガス、 下水	新日本橋近接			
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 18 m、			規模		330 ㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	高層の店舗、事務所ビルが建ち並び江戸通り沿いの商業地域		街路	2 7 m国道		交通施設	新日本橋駅近接	法令 商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	日本橋地区全体で複数の再開発事業が進んでおり、その影響を受ける形で今後も推移するものと予想される。								
(3)最有効使用の判定	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 6,180,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 5,280,000 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、中央区、千代田区の幹線道路沿いの商業地域である。日本橋室町の百貨店等の建ち並び商業地域にも近い、事務所用途を中心とする中高層ビルの建ち並び地域である。需要者の中心は、不動産会社や事業会社、投資法人等が想定される。取引の中心となる価格帯は規模等により大きく異なる。									
(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、比較可能な複数の取引事例から求められており、実勢を反映した価格と認められる。収益価格は、直接法により求められており、賃料水準も標準的なものであり、対象地の収益性を反映する。高度利用可能な商業地域に存し、市場参加者は地域の価格水準と投資採算性の両面を検討して意思決定するものと思料される。本件では、比準価格と収益価格とを関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 中央 5 - 16		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	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 5,720,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	5,750,000			
(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	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,750,000 円 / ㎡ - 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 中央 5 - 16 公示価格 5,720,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症拡大により、社会生活や経済活動の全般に渡って様々な影響が出ている。				
	〔地域要因〕				地域要因に特段の変動は見られない。需給環境が弱含み傾向にあったオフィス市場は落ち着きを取り戻しつつある。					
	〔個別的要因〕				個別的要因に特に変化は認められない。					
	変動率	年間	0.0 %		半年間	+0.5 %				