

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日提出
中央(都) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
中央(都) 5 - 6	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 後藤 計 印
鑑定評価額	621,000,000 円		1㎡当たりの価格	4,030,000 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 5 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	3,310,000 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		中央区日本橋茅場町二丁目5番9 「日本橋茅場町2 - 1 1 - 8」				地積 (㎡)	(154)	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 (80,700) 防火						
	1 : 1.2	事務所 S 9	高層の店舗兼事務所ビル が中心の商業地域		北西33 m 都道	水道、 ガス、 下水	茅場町近接			(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)						
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 60 m、南 20 m、北 60 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 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	新大橋通り沿いで、駅に近接 する高層店舗兼事務所地域		街路	3 3 m 都道		交通施設	茅場町駅近接		法令規制	商業 (100,700) 防火 地区計画等 駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測		駅近接の高層店舗兼事務所ビルを中心とする商業地域で、今後も現状の地域要因を維持すると予測するが、現下の地価動向はコロナ禍による店舗・事務所需要の弱含みから下落傾向で推移している。													
(3) 最も有効使用の判定		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			4,470,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格			3,910,000 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、昭和通り以東の日本橋茅場町、八丁堀地区を中心とする幹線道路沿いの準高度商業地域である。需要者は収益目的の機関投資家や不動産会社を中心である。日本橋地区に連たんする好立地を背景に、根強い需要が認められるが、新型コロナウイルス感染症の拡大から賃貸市場は弱含みで、地価は下落傾向にある。多様な需要の存在から中心価格帯の把握が難しいが、単価で4 百万円 / ㎡台前半、総額で数億円～十億円程度と推量される。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		収益価格より比準価格が高位に試算された。近隣地域及び同一需給圏は不動産会社等による収益目的の需要が中心であるが、日本橋地区に連たんする良好な立地条件から、従来からの自用の事務所地としての需要も根強い。そこで、収益性に加えて市場性も勘案することとし、比準価格と収益価格を関連づけ、さらに同一需給圏内の類似地域に存する公示地価を規準とした価格との均衡及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価 示準格 価と 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	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.9 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -4.0 -41.0 0.0 0.0		
	標準地番号 中央 5 - 32		[99.5] 100	100 [104.9]	100 [56.6]	[100.0] 100	4,020,000		補 正 その他	0.0	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	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -2.0 +43.0 +4.0 0.0		
	中央(都) 5 - 4		[98.8] 100	100 [100.0]	100 [142.8]	[100.0] 100	4,030,000		補 正 その他	0.0	0.0					
(10) 対年 象標 の基 準地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,100,000 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の拡大から、一部の優良な投資用不動産を除き不動産市場の動きは弱含んでいる。										
	- 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					(地 域 要 因)	日本橋地区と連たんする好立地の地域であるが、コロナ禍による事務所需要の弱含みから、地価は下落傾向にある。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。								
	公示価格 円 / ㎡															
変動率		年間 -1.7 %	半年間 %													