

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中央不動産鑑定所
中央(都) 5 - 6	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 柴田 佳子

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 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	3,250,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)								
	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										
(2) 近隣 地域	範囲	東 25 m、西 60 m、南 20 m、北 60 m			標準の使用	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 新大橋通り沿いに高層店舗兼 事務所が建ち並ぶ駅前の商業 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ある。利便性が高く、地域要因は同様に推移すると考えられる。コロナ禍の影響にも収束が見込まれ、地価は底堅く推移している。														
(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 4,470,000 円 / ㎡														
	収益還元法	収益価格 3,930,000 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、京橋・日本橋・八重洲地区等を中心とする幹線道路沿いの高度商業地域。主な需要者は、大手法人、不動産投資ファンド等である。比較的大規模な事務所ビルの竣工が続くエリアで、コロナ禍の収束も見込まれることから、一定の需要が認められる。取引価格は規模や立地条件によりまちまちであるが、数億円から十数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、類似する広幅員道路の事例から求めた実証的な価格である。また、駅至近で利便性が高く、安定した収益を見込めるエリアであり、不動産投資ファンドや不動産会社等の需要も見込まれるが、その収益性は収益価格において反映されている。主な需要者は地域の価格水準と収益性の両面を検討して意思決定するものと考えられるため、比準価格と収益価格を関連付けて、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を行って、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 - 32		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		
	公示価格 2,370,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [104.9]	100 [56.6]	[100.0] 100	4,010,000		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	0.0 -2.0 +38.0 +4.0 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 中央(都) 5 - 4		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	0.0 -2.0 +38.0 +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 [140.6]	[100.0] 100	4,090,000		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	0.0 -2.0 +38.0 +4.0 0.0			
(10) 対年 ら象 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 4,030,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	店舗、オフィス需要は弱含みであるものの、新型コロナウイルス感染症の収束が見え始め、不動産市場は底堅い動きとなっている。										
	- 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					〔地域 要因〕	日本橋地区に連たんする利便性の高い商業地域で、近隣では大型事務所ビルの竣工も続き、地価は底堅く推移している。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡						〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %													