

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社吉村総合計画鑑定
中央（都） 5-7	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 真行 印
鑑定評価額	2,640,000,000円		1㎡当たりの価格	9,500,000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2日	(6) 路線価	[令和3年1月]	7,640,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	中央区日本橋二丁目3番8外「日本橋2-3-18」				②地積(㎡)	278	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(80,700) 防火(その他) 高度利用地区地区計画等(100,700)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 15m、南 40m、北 20m			②標準的使用	高層の店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	さくら通り沿いに中高層店舗兼事務所等が建ち並ぶ	街路	15m区道	交通施設	日本橋駅南西方150m	法令規制	商業(100,700) 防火 高度利用地区地区計画等
(3) 最有効使用の判定	高層の店舗兼事務所地				(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	10,100,000円/㎡						
	収益還元法	収益価格	9,070,000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、京橋、八重洲地区等の中高層の店舗兼事務所が面的に集積する繁華性の高い複合高度商業地域。その他都心5区等繁華性の高い商業地域にも価格牽連性が認められる。主な需要者は、機関投資家、不動産業者、事業会社等である。需要の中心となる価格帯については、立地・規模等に加え、取引当事者の属性・能力により一様ではなく、その把握が困難であると判断する。								
(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、市場において成立した規範性の高い複合高度商業地域における取引事例に基づいて求めた試算価格であり、実証性が高い。また、収益価格は、対象標準地上に高層の店舗兼事務所を想定して求めた試算価格であり、各種指標等の規範性が高い。以上の各試算価格の特性を勘案し、本件では両試算価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とされた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 +9.0 その他 0.0	地域要因 街路 -4.0 交通 0.0 環境 -18.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号 中央 5-7	[ 99.4 ] 100	100	100	[ 100.0 ] 100	9,520,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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	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 -2.0 交通 -3.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	中央（都） 5-5	[ 97.5 ] 100	100	100	[ 100.0 ] 100	9,540,000			
(10) 対年からの検討 対基準地等の前か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 9,700,000円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 不動産市場は堅調であったが、新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済活動への影響は大きく、市場は弱含みで推移している。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[ 地域 ] 地域要因に特段大きな変動はないが、新型コロナウイルス感染症拡大により、地価は下落基調にて推移している。						
	② 変動率 年間 -2.1% 半年間 %	[ 個別的 ] 個別的な要因による変動はない。							