

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, インベスターズ・サービス株式会社. Row 1: 中央(都) 5 - 7, 東京都, 区部第1, 氏名, 不動産鑑定士 高井 猛史

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,640,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,480,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 7,560,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 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」, 地積(㎡) 278, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 10,000,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 8,960,000 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: 同一需給圏は主として八重洲、日本橋、京橋地区等であって、中高層の店舗付事務所が集積する繁華性の高い複合高度商業地域である。東京駅勢圏に位置していることから利便性等は極めて高いため需要は旺盛であるが、コロナ禍の影響等が依然として一定程度は認められる。主たる需要者は大手不動産会社や大手一般事業会社等であり、市場で中心となる価格帯は規模や立地条件のほか売買当事者間における資金調達手段等によって大きく分散し、一様ではない。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象標準地は、中高層の店舗付事務所等が集積する複合高度商業地域に存しており、市場参加者は投資対象としての収益性のみならず、業務利便性や商業繁華性を重視している。したがって、各試算価格の再吟味並びに資料の特性及び限界からくる相対的信頼性を検討したうえで、市場の特性を反映した実証的な比準価格と投資採算性を反映した収益価格を相互に関連づけて、指定基準地及び類似の標準地との均衡にも留意のうえ、本件鑑定評価額を決定した。 (8) 公規価示標準格と格しをた: 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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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 9,500,000 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, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 -0.2%, 半年間 %