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 - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アセットリアルティ株式会社	
中央(都) 5 - 8	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 砂野 明俊	ED

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)	[令和 3年1月]	11,640,000 円/㎡
(2) 中北田本口	A10 0 F 0 D 00 D	/ = \/T+0 = <t*t< td=""><td>T-W/T-15</td><td>路線</td><td>路線価又は倍率</td><td>倍</td></t*t<>	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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

(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 15,800,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 14,600,000 円/㎡ 原価法 相算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は主として京橋地区ほか、東京駅前地区の主要通路沿いに、比較的大規模の高層店舗付事務所等が建ち並ぶる価格を通性が認められる。主たる需要はは高い資金力をする機関投資家、大手不動産業者で事業会社等であり、市場で中心となる価格帯は、規模、立地条何のはか、売買当事者間における価格交通性を対力や資金制達手段等によって大きく分散し、一様ではない。 グラ いい 大規を開発の であり、大のほの研究が取り、そのに対力的に対するであり、大のほの研究が取り、そのに対力的に対するであり、大のほのではない。 で表に対している。反したがって、各試算価格の再り映成立ては対している。反映した実証な比準価格と、投資採算性を対したうえて、大きく分散し、一様ではない。 で表は関係を重視している。したがって、各試算価格の再り映成立ては対している。反映した実証な比準価格と、投資採算性を分析的といました。 とがって、各試算価格の再の映映立びに対対が特性及び限外からくる材的信頼性を検討したうえて、格式管価格の表に対する映画では対している。反映した実証の定比準価格と、投資採算性を格した。 で表に、指定基準地等からの検討を行って鑑定評価額を決定した。 とがって、各試算価格の再の決策が立ては対している。 したがって、各試算価格の再の決策が立ては対している。 したがって、各試算価格の再の決策が対すといてはない。 したが一般ではない。 したが一般ではない。 と表は理論を書き、中央 情証 標準地 標準地 標準化 標正 地域要 個別的 力数率準地 ののと単値 ののと単値 ののと単値 が対する ののの でき である のの でき です はない。 その他 0.0 をた 13,000,000 円/㎡ 100 [115.6] 「76.0] 100 15,100,000 円/㎡ 100 [108.0] 「100 [108.0] 「100 [105.1] 15,100,000 円/㎡ 2 運 で 3 での のの で での他 0.0 をの他 0.0 をの	2 1	鑑定評価額の決定	この理由の要旨														
地	基		びに 中央区京橋 「京橋 2 -	二丁目 4	番5外							1	′	法	令上の	規制等	
・		形状				利用の状 接面道路の状		処理	里施			设との	(80,800)				
世域の特性 特記 特記すべき事項なし 街 3 3 m区道 交通 契模駅北西方近接 法令 (高級のの) (地域の)特性 特記 特記すべき事項なし 街 3 3 m区道 交通 契模駅北西方近接 法令 (高級 利用 (地域要因の)将 大手企業が集積する事務所治であり、周辺再開発事業等と相乗して、より高度な業務利便性と環境性能を備えた来予測 地区計画を活用した高層の店舗業事務所地 は「人の側別的要 日本の (4) 対象基準地 の信か 大手企業が集積する事務所治であり、周辺再開発事業等と相乗して、より高度な業務利便性と環境性能を備えたアルスによる景気後退から地信はしばし一進・退の器含みと予測。 (5) 鑑定評価の手法 の適用 駅間事例比較法 比準価格 15,800,000 円/㎡ 開発法 比準価格 / 円/㎡ 開発法 以益価格 / 円/㎡ 開発法 以益価格 / 円/㎡ 開発法 以益価格 / 円/㎡ 開発法 大手不能を書きないます。 「日本の (6) 市場の特性 同元 (6) 市場の特性を同元 (6) 下級 (7) 試解価格の調整 (7) 対象基準地はありみならず、業務外側性や同辺の企業機積の程度を推したいる。したが、元 各試解価格の再吟味並びにより、有限のしての場積の再の味味並びにより、対象基準地の保存を対したの公価格を関連づけて、25 に、指定基準を持ったの対象基準地の特別的経験性を受験したの元 (7) 対象基準地の (7) 対象基準地の (7) 対象基準・地の (7) 対象基準・対面 (7) 対象基準・地の (7) 対象基準・対面 (7) 対象基準・地の (7) 対象 (1 1 7 7 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			^{也域} 区道、			ガス	۲、	京橋近接				高度利用 地区計画等		
接 地域的特性 特記 特記すべき事項なし 街 3 3 m 区		範囲	東 50 m、西	70 m、	南 0	m、北	50 m	標準的	使用高	高層の	の店舗兼事務所地						
地域要図の符	. —	標準的画地の形ង	大等 間口	亍 約													
地域要因の将		地域的特性	特記 特記すべ	き事項なし	,	街 33	m区道	3	を通 京	橋駅は	比西方i	近接	法令				
投域へと機能更新が進んでいるが、コロチウイルスによる景気後退から地価はしばし一進一退の弱含みと予測。 10 10 10 10 10 10 10 10	域		事項			路		旅	色設	設			規制	防り 高度 地区	く 夏利用 区計画等		
(5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 15,800,000 円/㎡ 四人																	
収益還元法 収益価格 15,800,000 円/m 収益還元法 収益価格 14,600,000 円/m 原価法 規算価格 14,600,000 円/m 原価法 規算価格 14,600,000 円/m 開発法 開発法による価格 円/m 開発法 開発法による価格 円/m 開発法 同一需給圏は主として京橋地区ほか、東京駅前地区の主要道路沿いに、比較的大規模の高層店舗付事務所等が建ち立ぶ高度の高速地域であり、そのほか都かっとなど大規模事務所が集積する助す。市場であり、市場で中心となる価格帯は、また立地条件のほか、売買当事者間における価格を港地で利力を発達者も考え名等であり、市場で中心となる価格帯は、また立地条件のほか、売買当事者間における価格を港かり投資金調運手段等によって大きく分散し、一様ではない。 様に扱び鑑定評価	(3)聶	侵有効使用の判定	地区計画を活り	用した高層	層の店舗兼	事務所地)の個	の個別的要用形状					+3.0 -1.0		
特別	. ,		取引事例比較法	比準価	比準価格 15,80			/ m²	囚		容積	責率				+3.0	
開発法 開発法による価格	σ.)適用	収益還元法	収益価	格	14,60	0,000 円	/ m²									
(6) 市場の特性			原価法	積算価	積算価格			/ 円/m²									
高度商業地域であり、そのほか都心 5 区など大規模事務所等積する地域にも価格牽連性が認められる。主たる需要者は高い資金力を有する機関投資家、大手不動産業者や事業会社等であり、市場で中心とる価格帯は、規模、立地条件のほか、売買当事者間における価格交渉力や資金調達手段等によって大きく分散し、一様ではない。 保証及び鑑定評価			開発法	開発法	による価格	格 / 円/㎡											
検証及び鑑定評価	高度商業地域であり、そのほか都心5区など大規模事務所が集積する地域にも価格牽連性が認められる。 は高い資金力を有する機関投資家、大手不動産業者や事業会社等であり、市場で中心となる価格帯は、規							。主た	る需要者								
公規価 標準地番号 作正 横正 横正 横正 横正 一般的 上較 作用 作用 一般的 上較 作用 作用 作用 作用 作用 作用 作用 作	· 村	食証及び鑑定評価	の収益性のみな 料の特性及び限	こらず、業績 関からく	務利便性やJ る相対的信 [®]	周辺の企業 頼性を検討	業集積の程 対したうえ	度を重 で、市	視して 場の特	いる。 性を反	した <i>!</i> 映し <i>!</i>	がって、各 と実証的な	S試算個 3比準個	5格σ 5格と)再吟味	並びに資	
大学 中央	(8)	代表標準地	標準地									街路	0.0	地	街路	0.0	
中央				修止	伸止		比 要因0. 比較			ניון 🖯 יַ				1		0.0	
格し をた 13,000,000 円/㎡ 100 115,200,000			5 - 28											1		-	
をた 13,000,000 円/㎡ 100 [115.6] [76.0] 100 その他 0.0 (9) 指定基準地番号 時点 修正 補正 図の比 接近 取り できる場合の検討 おおいの 要因の 比較 の比準価格 比較 の比準価格 比較 の比準価格 比較 の比準価格 に対 の比準価格 の形理価格 の比準価格 の形理価格 の形理		公示価格		[98.0]		100	[105.1]		15 200 0	000		–		1		0.0	
指か 定ら 中央(都) 5 - 13	をた			100	[115.6]	[76.0]	100		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		-	その他	D他 0.0				
準検 地討 11年指定基準地の価格 41,000,000 円/㎡ 100 100 100 108.0] 100 108.0] 100 108.0] 15,100,000 15,100,000 正 行政 +8.0 その他 0.0 その他 0.0 (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 - 1対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格 15,500,000 円/㎡ である場合の検討 代表標準地 標準地 の等 一般的 要 因 投資資金は堅調で、都心の優良不動産には根強い需要がみられるが、新型コロナウイルス感染症による不動産市場への影響が懸念される。 所 表現 である場合の検討 代表標準地 標準地 要 因 一般的 要 因 周辺では再開発気運もあるが、コロナウイルスの顕在化以降、テレワーク導入等各企業によるオフィス床需要には不透明感がある。 地格 の等 公示価格 円/㎡ 四別的 要 因 個別的要因に変動はない。	指か	18.22.22	_	時点 修正		因の比	比 要因σ)の	比準価	格内	準	交通	0.0	域	交通	0.0 0.0 +155.0	
15,100,000 10,100 1			地の価格	[96.3]	100	100	[105.1]							1		0.0	
対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 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 地格 の等							-		,100,0	00					その他	0.0	
基準検	対年ら 継続 新規 15 500 000 円 /					1 1	*CTU-										
の等 公示価格 円/㎡	基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地		も等と同一地	形状成況												
		公示価格	-1.9 % ¥£			1 1		的要因1	に変動は	はない。							