別記様式第６

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　印

鑑定評価額	17,800,000,000 円	１㎡当たりの価格	15,200,000 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]	11,640,000 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	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中央区京橋二丁目４番５外 「京橋２－４－１５」			②地積(㎡)	1,169 (　　)	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 (80,800) 防火 （その他） 高度利用 地区計画等 (100,900)
	不整形 1：1.5	事務所兼駐車場 ＳＲＣ 13F 2B	高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南西33 ｍ 区道、 背面道	水道、 ガス、 下水	京橋近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ			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　40 ｍ、奥行　約　40 ｍ、規模　1,600 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項なし	街路	３３ｍ区道	交通施設	京橋駅北西方近接
		法令規制	商業 (100,800) 防火 高度利用 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	大手企業が集積する事務所街であり、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地域へと機能更新が進んでいるが、コロナ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。					

(3)最有効使用の判定	地区計画を活用した高層の店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0 形状 -1.0 容積率 +3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	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	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並ぶ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。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、市場で中心となる価格帯は、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。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は比較的大規模の高層店舗付事務所等が建ち並ぶ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、業務利便性や周辺の企業集積の程度を重視している。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関連づけて、さらに、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。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央　５－28	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	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +7.0、行政 +8.0、その他 0.0 地域要因：街路 0.0、交通 0.0、環境 -24.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 13,000,000 円／㎡	[98.0] 100	100 [115.6]	100 [76.0]	[105.1] 100	15,200,000		
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 中央(都)　５－13	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	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 +8.0、その他 0.0 地域要因：街路 0.0、交通 0.0、環境 +155.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 41,000,000 円／㎡	[96.3] 100	100 [108.0]	100 [255.0]	[105.1] 100	15,100,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等から検討した価格の変動状況	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　15,500,000 円／㎡ 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	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。 地域要因：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。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　-1.9 %　半年間　%		