

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
中央(都) 5 - 9	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 蜂須賀 千秋 印

鑑定評価額	457,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,210,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 1 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	1,680,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		中央区新富一丁目 5 番 1 「新富 1 - 9 - 1」				地積 (㎡)	207 ()	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 (80,600) 防火		
	1 : 1.2	店舗兼事務所 S 8	事務所ビル等のほか共同 住宅も建ち並ぶ商業地域		北西18 m 区道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	新富町190 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,600)		
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 35 m、南 40 m、北 45 m			標準的使用	高層の店舗兼事務所ビル用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、			規模		200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	高層の店舗兼事務所ビルのほか、共同住宅も混在する商業地域	街路	18 m区道	交通施設	新富町駅北東方190 m	法令規制	商業 (100,600) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	平成通り沿いに高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。近年は共同住宅やホテルへの建替えも多く見られたが、新型コロナウイルス感染症の影響で、需要はやや低迷している。									
(3) 最有効使用の判定		高層の店舗兼事務所ビル用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 2,350,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 2,070,000 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		同一需給圏は昭和通り背後の中高層事務所ビルが建ち並ぶ地域であり、新富町・八丁堀・築地駅を最寄駅とする地域を中心とする。主な需要者は不動産業者、個人事業主等、自用あるいは賃貸用事務所ビル用地としての需要が主となる。中心商業地である銀座・京橋地区への接近性から、近年はホテル業者やマンションデベロッパーの参入も多くなっている。地価は新型コロナウイルス感染症の長期化から弱含みで推移している。取引総額は 4 ～ 5 億円程度となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の、代替競争関係にあると考えられる事例を収集、採用しており、市場性を反映している。収益価格は主たる需要者である投資家から見た投資採算性を反映した価格である。いずれの価格も妥当性を有すると判断されることから、両価格を関連付け、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 - 14		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 街路 0.0 地 街路 0.0		
	公示価格 2,230,000 円 / ㎡		[99.1]	100	100	[105.0]	2,210,000		準 交通 0.0 域 交通 0.0		
			100	[105.0]	[100.0]	100			画地 +5.0 因 行政 0.0		
(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[]	100	100	[]	準 交通 0.0 域 交通 0.0				
			100	[]	[]	100			画地 行政 0.0 正 その他 0.0		
(10) 対年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 2,250,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響による需要の減退が認められる一方で、不動産投資市場復調の兆しも見られる。					
	- 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)	近隣地域内あるいは周辺地域においてはマンションやホテルへの建替も見られ、用途が多様化している。地価は弱含みで推移している。				
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 中央 5 - 14						(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。			
	公示価格 2,230,000 円 / ㎡										
変動率 年間 -1.8 % 半年間 -0.9 %											