

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） 5-9	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 真行
鑑定評価額	457,000,000円		1㎡当たりの価格	2,210,000円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	1,660,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	中央区新富一丁目5番1「新富1-9-1」				② 地積 (㎡)	207	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 (80,600) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,600)	
	1:1.2	店舗兼事務所 S8	事務所ビル等のほか共同住宅も建ち並ぶ商業地域	北西18m区道、北東側道	水道、ガス、下水	新富町 190m			
(2) 近隣地域	① 範囲	東 20m、西 35m、南 40m、北 45m			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 13.5m、奥行 約 16.5m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	④ 地域的特性	特記事項	平成通り沿いに高層の事務所ビル等のほか共同住宅も建ち並ぶ商業地域	街路	18m区道	交通施設	新富町 190m	法令規制	商業 (100,600) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤ 地域要因の将来予測	高層の複合ビル等が建ち並ぶ商業地域であるが、銀座、京橋地区に隣接し、都心アクセスが良好なため、マンション等への建替えが進んでいくものと予測される。							
(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	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	2,370,000円/㎡						
	収益還元法	収益価格	2,000,000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、新富町、築地、八丁堀駅等を最寄駅とする、昭和通り東側背後の準高度商業地域。主な需要者は、実需の法人、不動産会社、投資法人等が中心である。建替えに伴いマンション、ホテルへの用途転換も進み、マンション、ホテル業者も参入する。需要の中心となる価格帯は、規模等にもよるが、概ね4億円～5億円程度と把握される。								
(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準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、対象基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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 中央 5-14						標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
	公示価格 2,200,000円/㎡	[100.5]	100	100	[105.0]	2,210,000	画地 行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
		100	[105.0]	[100.0]	100		その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
		100	[]	[]	100		画地 行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的] 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続くものの、市場は回復基調で推移している。						
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[要] 変動状況		[地域] 地域要因に特段大きな変動はなく、市場の回復基調を受けて、地価は下げ止まり傾向となっている。						
	前年標準価格 2,210,000円/㎡	[要] 変動状況		[個別] 個別的要因に変動はない。						
	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	[要] 変動状況								
	■ 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[要] 変動状況								
	標準地番号 中央 5-14	[要] 変動状況								
	公示価格 2,200,000円/㎡	[要] 変動状況								
	② 変動率	年間 0.0%	半年間 +0.5%							