

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総合都市鑑定株式会社
中央(都) 5 - 10	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 松岡 貴史

鑑定評価額	655,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,550,000 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 1 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	1,950,000 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			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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中央区築地三丁目903番1「築地3-9-10」				②地積(㎡)	257	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(80,700)防火(その他)地区計画等駐車場整備地区(100,700)	
	1:2.5	店舗兼事務所SRC 10	中高層店舗兼事務所等が多い幹線沿いの商業地域		北西33 m都道、北東側道	水道、ガス、下水	築地近接			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 90 m、南 40 m、北 60 m				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 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 新大橋通り沿いに高層の店舗付事務所が建ち並ぶ商業地域		街路 3 3 m都道		交通施設	築地駅近接		法令規制 商業(100,700)防火地区計画等駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに高層の店舗付事務所ビルが建ち並ぶ駅近の商業地である。事務所需要などに大きな変化は認められず、現状で新型コロナウイルス感染症の影響は限定的である。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地		+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			2,830,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			2,330,000 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	新大橋通り沿いを中心とした幹線道路に面した商業地域が同一需給圏である。需要者は地元事業法人、投資ファンド等を中心として多様な需要者が想定される。銀座地区にほど近い都心立地であるものの、不動産の価格としては値頃感があるため売買市場での需要は根強い。近年ではマンション開発業者の需要も認められる。市場での中心価格帯は、土地については総額で数億円台から十数億円台とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅に近く幅員が比較的広い道路に面する物件であるため、様々な利用目的での需要が見込まれる。低金利下で都心所在の不動産への投資意欲に衰えは感じられないものの、コロナ禍の影響や金融機関の融資姿勢を踏まえると賃料水準を踏まえて求めた収益価格も重視すべきである。そこで、市場性と収益性の双方の事情を勘案し、比準価格と収益価格を関連づけ、指定基準地の価格及び公示価格との均衡にも留意して鑑定評価額を表記のとおりと決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 基準地番号 中央 5 - 32	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 +4.9 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 要環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 2,370,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.9]	100 [91.2]	[103.0] 100	2,550,000				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 中央(都) 5 - 9	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -5.0 交通 -3.0 要環境 -4.0 行政 -4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,210,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [84.9]	[103.0] 100	2,550,000				
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,540,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症の影響により都心部における不動産取引の動きは限られたものとなっており方向性は流動的である。					
	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 基準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 土地の価格に特段の影響を及ぼすような新たな地域要因は認められない。現状は地価は概ね横ばい、賃料は僅かに下落基調とみられる。				
	②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %						〔個別的要因〕 個別的要因に変動は認められない。			