

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプレイザル株式会社
中央（都） 5-11	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 京野賀典 印
鑑定評価額	166,000,000円		1㎡当たりの価格	980,000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]	780,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月9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	中央区日本橋箱崎町35番2「日本橋箱崎町35-3」				②地積(㎡)	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(80,500) 防火(その他) 地区計画等 駐車場整備地区(100,450)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 50m、北 50m		②標準的使用	中層事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 18.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	東京シティアターミナルに近い事務所、共同住宅等が混在する商業地域	街路	6m区道	交通施設	水天宮前駅南東方 250m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	隅田川の北西側に位置し、中層事務所ビル、マンション等が混在する商業地であり、今後も現状を維持するものと予測されるが、COVID-19の影響等から、地価は強含みから弱含み傾向に転じていると料される。						
(3) 最有効使用の判定	中層事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	容積率	+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,050,000円/㎡					
	収益還元法	収益価格	908,000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	同一需給圏の範囲は、中央区の東部に位置し、日本橋箱崎町、日本橋蛸殻町、日本橋浜町、日本橋中洲等を中心とする幹線道路背後の普通商業地域。需要者は、事務所ビル、マンション等を目的とした不動産業者、中小企業、個人等が中心であるが、COVID-19の影響等から買手市場に移行していると思料される。市場での中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地が150㎡程度で1.5億円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件は、幹線道路背後の普通商業地であり、商業地は基本的には収益性を重視するが、地価の上昇局面ではキャピタルゲインを、下降局面ではインカムゲインを重視する傾向にある。本件の場合、収益価格はやや低位に求められているが、複数の鉄道駅が利用可能で、東京エアシティアターミナルにも近い交通利便性に優れる素地である。従って、比準価格及び収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 中央 5-37	[100.0]	100	100	[104.0]	981,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +3.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 中央（都） 5-20	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,830,000円/㎡	[98.9]	100	100	[104.0]	980,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +10.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格等の	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 980,000円/㎡	③価格変動状況 形成要因の	[一般的] 地価は強含み傾向で推移してきたが、昨年の東京オリンピック延期を含むCOVID-19の影響等から、弱含み傾向にあると思料される					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域] 交通利便性に優れ、用途に多様性のある普通商業地であるが、上記COVID-19の影響等から、弱含み傾向にあると思料される。					
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[個別] 個別的要因に変動はない。					