

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社オグマ・アブレイザル・ファーム
中央(都)5-12	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 小熊 忍

鑑定評価額	339,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,980,000 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]	1,580,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月24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		中央区八丁堀二丁目 6 番 1 4 「八丁堀 2 - 2 1 - 1 1」				地積 (㎡)	171 ()	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 (80,700) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,660)		
	1 : 1.5	店舗兼事務所 R C 9F 1B	中高層の店舗、事務所ビル 等が多い商業地域		北西11 m 区道	水道、 ガス、 下水	八丁堀100 m				
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 30 m、南 50 m、北 60 m				標準的使用	高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	鈴らん通り沿いに低層階飲食系店舗兼事務所ビルが建ち並び地域		街路 1 1 m区道	交通施設	八丁堀駅西方100 m		法令規制	商業 (100,660) 防火 地区計画等 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	鈴らん通り沿いに低層階飲食系店舗兼事務所ビルが建ち並び地域であり、地域としては熟成している。周辺においても特段の再開発動向などもなく、地域は当面の間、現状の性格を維持して推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 2,100,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 1,850,000 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	同一需給圏は八丁堀・新富・茅場町エリアを中心とし、概ね区内の昭和通り以東の地域に面的に広がる店舗兼事務所ビル適地の商業地域一帯の圏域。需要者は個人を含む投資家、不動産業者、自社ビル保有目的の一般事業法人等が中心である。日本橋、八重洲地区などに比して商業繁華性はやや劣るものの、古くから立地し、地縁的選好性を示す個人・法人なども見られ、需要は底堅い。取引の中心は150㎡程度の画地で総額3億円前後程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は取引事例を基礎とし、市場の需給趨勢を反映した実証的價格であり、収益価格は賃料水準、金利動向等を反映した理論的價格である。対象基準地が実際の市場に公開された場合、投資目的の需要者と実需を指向する需要者との競合が予想される。従って本件における両試算価格の有する説得力の程度は概ね同程度と判断した。以上から両価格を相互に関連付け、地価公示標準地との規準、指定基準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価 示準格 価とし をた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	地域交通	0.0
	標準地番号 中央 5 - 24							標準交通	0.0	地域交通	0.0
	公示価格 2,170,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [109.8]	[100.0] 100	1,980,000		標準環境	0.0	要因行政	+12.0 -2.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 中央(都) 5 - 9	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	地域交通	+7.0 -3.0
								標準交通	0.0	地域交通	-3.0
	前年指定基準地の価格 2,210,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [106.8]	[100.0] 100	1,970,000		標準環境	0.0	要因行政	+5.0 -2.0
								標準画地	+5.0	要因行政	-2.0
(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 1,980,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			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拡大には一定の歯止めがかかり、人流も戻りつつあることから、不動産市況にも回復の兆しが見られる。					
					地域 要因	低層階は飲食系店舗用途が中心の商業地域であり、店舗の賃料負担力や、地価動向にも底打ち感が見られる。					
					個別的 要因	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								