

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
中央(都) 5 - 16	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 濱田 哲司 印

鑑定評価額	853,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,770,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	2,240,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 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	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		中央区京橋二丁目 6 番 2 8 「京橋 2 - 6 - 1 4」				地積 (㎡)	308	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		
	1 : 1.5	店舗兼事務所 R C 6	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		南西8 m 区道	水道、 ガス、 下水	京橋120 m		(その他) 高度利用地区 地区計画等 (100,700)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 70 m、南 30 m、北 40 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 15 m、奥行 約 20 m、			規模		300 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 8 m区道		交通	京橋駅東方120 m		法令 商業 (100,480)		
		事項		路		施設			規制 防火 高度利用地区 地区計画等		
	地域要因の将来予測	東京駅八重洲口周辺では複数の再開発事業が進捗中であり、将来的には同駅八重洲口のオフィス集積が進むことにより、近隣地域を含む付近の幹線道路背後の地域において店舗・事務所の需要が高まることが予測される。									
(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	容積率 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 2,780,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 2,750,000 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、東京駅八重洲口周辺の幹線道路背後の準高度商業地域。需要者の属性は、周辺土地と一体として開発する目的の大規模法人又は自用目的で小規模ビルを取得する法人である。東京駅八重洲口では複数の大規模再開発事業が進捗中で、将来の再開発事業後の収益を前提としているため、単独の土地建物としての収益性を乖離した水準の取引が見られる。市場での取引の中心となる価格帯は土地建物で 5 ～ 1 0 億円程度である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		取引事例は同一需給圏内の類似地域における準幹線道路沿い又は幹線道路背後の事例で、収益価格試算に当たって採用した各諸元はいずれも基準地周辺における収益物件の実態を反映している。当地区における土地需要としては、自用の店舗兼事務所保有目的のほか、地元中小企業による自社ビル保有目的等の賃貸目的以外の場合も見られる。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地等との均衡に留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価 示価格 と 格し 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	個別の 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +3.0		
	標準地番号							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	中央 5 - 24								化 環境 0.0	要 環境 -26.0	
	公示価格	[99.0]	100	100	[102.0]	2,750,000	補 画地 0.0	因 行政 +6.0			
	2,200,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[80.8]	100		正 行政 0.0	その他 0.0			
							その他 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	個別の 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +9.0		
	中央(都) 5 - 9							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
									化 環境 0.0	要 環境 -33.0	
	前年指定基準地の価格	[98.2]	100	100	[102.0]	2,770,000	補 画地 +5.0	因 行政 +6.0			
	2,250,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[77.4]	100		正 行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(10) 対年ら 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 2,810,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	新型コロナの影響から、景気は依然として厳しい状況にある中、持ち直しの動きもある。金融機関の融資姿勢は緩和傾向にある。					
	- 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)	近隣地域から東京駅寄りの地域では複数の再開発事業が進捗中であり、事務所集積が進んでいる。事務所賃料は若干下落傾向にある。				
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 -						(個別的 要 因)	個別的要因の変動は特にない。			
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 -1.4 %	半年間 %								