

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央都市鑑定
中央(都) 5 - 18	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 山下 哲之 印

鑑定評価額	443,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	2,650,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	2,100,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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		中央区八重洲二丁目 1 0 番 1 2 「八重洲 2 - 1 0 - 5」				地積 (㎡)	167 ()	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 (80,800) 防火		
	1 : 2	店舗兼事務所 R C 5	中小規模の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北東 6 m 区道	水道、ガス、下水	京橋 220 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,544)		
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 19 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 銀座、有楽町に近い八重洲高度商業地域の背後の中層店舗兼事務所地域		街路 6 m 区道		交通施設	京橋駅南西方 220 m		法令規制	商業 (100,360) 防火 地区計画等 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	周辺で複数の再開発事業が施工中乃至は計画されており、当該事業の進捗に伴い画地の併合、建物の建替えにより高度化、地域の機能更新が進むものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	容積率 +13.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 2,880,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 2,530,000 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、中央通り背後の京橋・日本橋・八重洲等を中心とする中小店舗兼事務所ビルが多い商業地域である。需要者は、運用用途の中小投資ファンド・不動産業者が中心で、割増容積率を利用の建替も考慮に入れる。地域の賃料、稼働率及び投資利回りはほぼ横ばいであるが、新型コロナウイルス感染症の影響で店舗を中心に事業用賃貸需要が低迷し、先行き不透明感が拭えない状況にある。取引の中心価格帯は総額 5 ～ 1 0 億円程度の賃貸ビルである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性の高い商況類似の銀座地区の事例を標準に求めており規範的である。需要者の多くは投資採算性に依拠して意思決定を行うが、収益価格は想定賃貸ビルの収益性から求めており、賃料、利回り等の設定も地域に即し時宜を得た設定となっている。よって、市場性を反映する実証的な比準価格と投資採算性を反映する収益価格を相互に関連付け、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +6.0	
	標準地番号 中央 5 - 1						準 交通 0.0		域 交通 -1.0		
	公示価格 3,180,000 円 / ㎡		[99.0] 100	100 [105.0]	100 [127.7]	100 [113.0] 100	2,650,000		化 環境 0.0	要 環境 +4.0	
(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 街路 +9.0	
	前年指定基準地の価格 2,250,000 円 / ㎡		[98.2] 100	100 [100.0]	100 [93.7]	100 [113.0] 100	2,660,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0	
									化 環境 0.0	要 環境 -26.5	
(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 2,650,000 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	回復傾向が見られるもコロナ禍に起因する景気停滞が長期化しており、商業地を中心に依然不動産市場のリスク要因となっている。					
					地域要因	東京駅八重洲口から有楽町駅にかけ再開発事業が進捗しており、近隣地域においても画地併合、高層化の動きが顕著となっている。					
					個別的要因	個別的要因に変化はない。ほぼ標準的な画地であり、市場競争力は地域内中庸である。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								