

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]	2,100,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(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10番12 「八重洲2-10-5」				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 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,544)						
	1:2	店舗兼事務所 RC5	中小規模の事務所ビルが 建ち並ぶ商業地域		北東6m 区道	水道、 ガス、 下水	京橋220m								
(2) 近隣地域	範囲		東 110m、西 40m、南 20m、北 30m		標準の使用	中層店舗兼事務所地									
	標準的画地の形状等		間口 約 9m、奥行 約 19m、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	6m区道		交通施設	京橋駅南西方220m		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)最も有効使用の判定		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			2,570,000 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、割増容積率を利用した建替も考慮に入れる。コロナ禍で取引は一時停滞したが、地域の賃料、稼働率及び投資利回りはほぼ横ばいであり、店舗事務所等の事業用不動産需要は賃貸・売買とも回復基調にある。取引の中心価格帯は総額5～10億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		比準価格は相対的に価格牽連性の高い背後地域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 示準格 価と 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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因 行政 その他	+6.0 -1.5 +4.0 +17.0 0.0		
	標準地番号 中央 5 - 1		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [127.0]	[113.0] 100	2,650,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 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	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因 行政 その他	+7.0 -3.0 -26.0 +17.0 0.0		
	中央(都) 5 - 9		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [89.9]	[113.0] 100	2,650,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0					
(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 2,650,000 円/㎡			価 格 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	コロナ禍による景気低迷から回復基調に転じているが、世界情勢、円安傾向による物価高が顕著で景気の先行きが懸念される。									
	- 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)	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。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(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。							
	公示価格 円/㎡														
変動率		年間 0.0 %	半年間 %												