

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インベスターズ・サービス株式会社
中央(都)5-19	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 高井 猛史

鑑定評価額	161,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,380,000 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]	1,100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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		中央区日本橋蛸殻町一丁目2 6 番 1 0 外「日本橋蛸殻町 1 - 2 6 - 6 」				地積 (㎡)	117	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 (80,500) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,500)	
	1.2 : 1	事務所 S R C 7	中高層事務所ビル、低層店舗が混在する商業地域		北東11 m 区道	水道、ガス、下水	水天宮前210 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 15 m、南 15 m、北 50 m				標準の使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模 120 m程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	一部に共同住宅の建設が見られ、商住混在化傾向にある地域。		街路 1 1 m区道	交通施設	水天宮前駅南西方210 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 地区計画等 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	一部に共同住宅の建設が見られる地域であるが、地域要因に特段の変動要因はなく、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。地価は、地域の商住混在化傾向等から微増傾向にある。								
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,450,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,320,000 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、日本橋蛸殻町や日本橋人形町等を中心とした日本橋地区の(準)幹線道路背後の店舗兼事務所ビルや共同住宅等が建ち並び商業地域一帯である。需要者は、貸しビル業者、自用目的の法人、投資家等多様である。比較的画地規模の小さな土地が多く、開発は進みにくいものの、利便性の高さ等から需要は底堅い。地価は共同住宅地化等の影響を受けて微増傾向にある。取引価格帯は、敷地規模等で異なるが、総額で数億円程度の取引が中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	様々な需要者が市場参加者として想定される地域である。前記から、収益性の側面から意思決定を行う需要者と自用を目的に意思決定を行う需要者等多様である。従って、市場の実勢を反映した比準価格と投資採算性に着目した収益価格を相互に関連付けて、近隣地域の将来動向等をも加味し、さらに指定基準地及び類似の標準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路 0.0	地域街路 -3.0	
	標準地番号							標準交通 0.0	地域交通 +2.0	
	中央 5 - 34							標準環境 0.0	地域環境 -8.0	
	公示価格	[100.8]	100	100	[100.0]	1,380,000	標準画地 0.0	要因行政 -1.0		
	1,230,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[90.1]	100		標準行政 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	地域街路 +4.0	
	中央(都) 5 - 20							標準交通 0.0	地域交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	1,380,000		標準環境 0.0	要因環境 +24.0	
	1,810,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[131.5]	100			標準画地 0.0	要因行政 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 1,370,000 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	(一般的要因)	都心部の住宅系用途が混在する商業地域における不動産市況は、反転傾向にある。				
					(地域要因)	地域要因に大きな変化はないものの、一般的要因の影響等から地価は微増傾向にある。				
					(個別的要因)	個別的要因の変動は特にない。				
	変動率	年間	+0.7 %		半年間					