

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	インベスターズ・サービス株式会社
中央(都)5-20	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 高井 猛史

鑑定評価額	266,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,810,000 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]	1,440,000 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		中央区日本橋人形町二丁目2 1 番 1 0 「日本橋人形町2 - 2 1 - 1 0」				地積 (㎡)	147 ()	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	店舗、事務所兼住宅 S 7	中高層の店舗、事務所ビル等が多い商業地域		南東15 m 区道	水道、 ガス、 下水	人形町160 m			
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 30 m、北 30 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 15 m、 規模 150 ㎡程度、 形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 甘酒横丁沿いの中高層店舗兼事務所ビル等が建ち並び商業地域		街路 1 5 m区道		交通施設	人形町駅東方160 m		法令 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	店舗兼事務所ビルが多く建ち並び古くからの商業地域である。地域要因に特段の変動がなく、当分の間現状を維持していくと予測する。地価は、コロナ禍の影響が弱まる中でやや反転傾向にある。								
(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 1,880,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 1,750,000 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、日本橋人形町地区を中心に日本橋地区の(準)幹線道路背後であるが比較的広幅員の店舗需要の見込まれる商業地域一帯である。需要者は、自用又は投資目的の中小法人、個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、繁華性は相応に高い。コロナ禍の影響が弱まる中で地価はやや反転傾向にある。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 示準格 価と 格し をた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 中央 5 - 20		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,800,000 円 / ㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,810,000			
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 1,810,000 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 中央 5 - 20 公示価格 1,800,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	変 状 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的 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。			
							個別的要因の変動は特にない。			
変動率		年間 0.0 %	半年間 +0.6 %							