

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
中央(都) 5 - 21	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 蜂須賀 千秋

鑑定評価額	218,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,640,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	1,300,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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					

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		中央区築地七丁目 3 番 1 4 「築地 7 - 1 0 - 1 1」				地積 (㎡)	133	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 : 1.5	店舗兼事務所 R C 6F 1B	中高層店舗兼事務所や共同住宅等が多い商業地域		北西15 m 区道	水道、ガス、下水	築地400 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	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	中高層店舗兼事務所ビルが多いが、近年共同住宅の建設が相次いだ。		街路 1 5 m区道	交通施設	築地駅南東方400 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	中高層店舗兼事務所ビルを中心とする地域であるが、事務所ビルから共同住宅への建て替えが多く見られる。今後もこの傾向は続くものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(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 1,650,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,620,000 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	同一需給圏は築地地区を中心として、新富町・八丁堀地区等が含まれる。主な需要者は不動産業者、個人事業主等が中心となるが、近年は事務所ビルからマンションへの建替えが多く見られ、画地規模によってはマンション業者の市場参入も想定される。コロナ禍による事務所需要の低迷で地価は下落傾向にあったが、住宅転用可能な地区においては地価は反転している。取引総額は小規模画地の場合は2～3億円程度となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の、代替競争関係にある取引事例を収集、採用しており、市場実勢を反映して実証的である。また投資家による収益目的の取引も想定されることから、投資採算性を反映した収益価格も規範性を有する。従って本件では、両試算価格を等しく関連付け、周辺標準地、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 中央 5 - 19									
	公示価格 2,200,000 円 / ㎡	[100.5] 100	100 [103.0]	100 [130.8]	[100.0] 100	1,640,000				
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	中央(都) 5 - 9									
	前年指定基準地の価格 2,210,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [128.0]	[100.0] 100	1,640,000				
(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 1,630,000 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						
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 %									
					〔一般的要因〕 コロナ禍による事務所需要の悪化は続いているが、低金利の影響もあり不動産市場への投資意欲は高い。					
					〔地域要因〕 店舗兼事務所ビルも多い地域であるが、周辺地域ではマンションへの建替えも多く、この傾向はしばらく続くものと予想される。					
				〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動はない。						