

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	227,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,710,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月]	1,340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					中央区築地七丁目3番14「築地7-10-11」					②地積(㎡)	133	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,500)防火			
	1:1.5	店舗兼事務所RC 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		(その他)地区計画等駐車場整備地区(100,500)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 40 m					②標準の使用		中高層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m程度、形状 長方形											
	④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	
	⑤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 1,740,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 1,690,000 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上昇傾向にある。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	①□代表標準地 ■標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準	街路	0.0	地	街路	-4.0
	標準地番号								準	交通	0.0	域	交通	+4.0
	中央		5	-	19				化	環境	0.0	要	環境	+24.0
	公示価格		[102.2]	100	100	[100.0]	1,700,000	補	画地	0.0	因	行政	+5.0	
	2,160,000 円/㎡		100	[100.0]	[130.0]	100		正	行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準	街路	0.0	地	街路	+3.0
	中央(都)		5	-	9				準	交通	0.0	域	交通	+2.0
	前年指定基準地の価格		[104.1]	100	100	[100.0]	1,710,000	化	環境	0.0	要	環境	+16.0	
	2,210,000 円/㎡		100	[105.0]	[128.0]	100		補	画地	+5.0	因	行政	+5.0	
								正	行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討			③価格変動形成要因	{ 一般的要因 }	コロナ禍を発端とした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。								
	■継続 □新規													
	前年標準価格 1,640,000 円/㎡													
	①ー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			{ 地域要因 }	{ 個別的要因 }	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。								
	標準地番号													
	公示価格 円/㎡													
	②変動率													
	年間	+4.3 %	半年間	%										