

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央都市鑑定
中央(都)5-22	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 山下 哲之

鑑定評価額	99,600,000 円	1㎡当たりの価格	1,060,000 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]	850,000 円/㎡
(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		中央区東日本橋二丁目12番23外「東日本橋2-23-4」				地積(㎡)	94	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(100,480)						
	1:1.5	事務所RC 6F 1B	中層事務所ビルや共同住宅が建ち並ぶ商業地域		南8 m区道	水道、ガス、下水	東日本橋250 m									
(2)近隣地域	範囲	東 45 m、西 20 m、南 20 m、北 15 m				標準的使用	中層事務所地									
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12 m、		規模 96 ㎡程度、		形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	中層事務所中心の商業性、繁華性がやや劣る地域		街路 8 m区道	交通施設	東日本橋駅北東方250 m		法令規制	商業(100,480)防火地区計画等駐車場整備地区						
	地域要因の将来予測	周辺地域一帯で近年中小マンションの建設が増えており、地域は事務所、事業所中心の業務地域から住居系建物の混在地域へと変わりつつある。今後もこの傾向で推移するものと予測する。														
(3)最有効使用の判定	中層事務所地					(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 1,140,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格 907,000 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、概ね昭和通りから隅田川に至る幹線道路背後の事務所ビル、店舗、マンション等が混在する商業地域である。需要者は、賃貸不動産保有目的の投資家・不動産業者を中心に、中規模地以上でマンション分譲業者も参入する。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・売買とも回復傾向にある。取引は中小事務所ビルが多く、中心価格帯は総額10億円程度である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	コロナ禍により地価上昇期待は後退しているが、低金利を反映して収益物件の取引も一定数見受けられる。比準価格は代替性の高い周辺事務所ビル等事例から求めており信頼性は高い。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、市場性を反映する比準価格と投資採算性に依拠する収益価格を関連付け、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	街路	0.0	地価	街路	+4.5		
	標準地番号								準	交通	0.0	地域	交通	0.0		
	中央 5 - 36								化	環境	0.0	要因	環境	+10.0		
	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	1,060,000		補	画地	0.0	因	行政	+1.0		
1,230,000 円/㎡		100	[100.0]	[116.1]	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	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	地価	街路	+7.0		
	中央(都) 5 - 20								準	交通	0.0	地域	交通	+3.0		
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	1,060,000		化	環境	0.0	要因	環境	+54.0		
	1,810,000 円/㎡		100	[100.0]	[171.4]	100			補	画地	0.0	因	行政	+1.0		
							正	行政	0.0	その他	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 1,050,000 円/㎡			価格変動形成要因	〈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〉	日本橋問屋地区背後の業務地で周辺人口増により一帯でマンションへの転換が増えているが、地価は横ばい基調である。									
	□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。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 +1.0 %	半年間 %													