

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＪＰＳけやきコンサルティング
中央(都)5-23	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 雅之 印

鑑定評価額	163,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,280,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月1日	(6)路線価	[令和3年1月]	1,000,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月22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		中央区湊一丁目16番2「湊1-2-7」				地積(㎡)	127	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				
	1:2	店舗兼事務所SRC8	中高層の店舗兼事務所ビルが中心の商業地域		南15 m区道、背面道	水道、ガス、下水	八丁堀250 m		(その他)地区計画等駐車場整備地区(100,500)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項 事務所ビル等を中核用途とするが、マンションへの建替も多く見受けられる。		街路 15 m区道		交通施設 八丁堀駅南東方250 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	都心アクセスに優るため、マンションへの建替えも多く見受けられ、商業用途を中核とするものの、この傾向は当面進むものと思料される。											
(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	二方路			+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,370,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 1,190,000 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、湊及びその周辺の入船、新富、八丁堀地区を中心に区内の昭和通り東側に形成される商業地域等である。商業繁華性は劣り、用途の多様性も進むものの、依然として商業用途を中核とする。需要者の中心は、実需の法人、貸しビル業者等であるが、マンションデベロッパー等の参入も見受けられる。コロナ禍により、募集賃料の低下、空室率の弱含み傾向がみられる。土地取引価格帯は、総じて数億円程度が一般的である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、昭和通り東側に形成される中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。マンション業者等の参入もみられるが、地域の中核用途は事務所である。需要者の中心の貸しビル業者等は収益性を重視して取引を行い、実需の法人は立地、取引価格等の市場性を重視する。本件は、市場実態を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格を関連付け、更に指定基準地及び周辺公示価格との検討を踏まえ、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	地街路	-4.0		
	標準地番号							標準交通	0.0	域交通	-1.0		
	中央 5 - 48							標準環境	0.0	要環境	+17.0		
	公示価格	[99.1]	100	100	[101.0]	1,280,000	補画地	0.0	因行政	0.0			
	1,440,000 円/㎡	100	[101.0]	[111.2]	100		正行政	+1.0	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	地街路	+2.0		
	中央(都) 5 - 9							標準交通	0.0	域交通	-1.0		
								標準環境	0.0	要環境	+57.0		
	前年指定基準地の価格	[98.2]	100	100	[101.0]	1,280,000	補画地	+5.0	因行政	+5.0			
	2,250,000 円/㎡	100	[105.0]	[166.5]	100		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 1,300,000 円/㎡			価格変動形成要因	(一般的要因)	景気は、コロナウィルス感染症の影響により、依然厳しい状況にある。内外の感染拡大及び金融資本市場の動向等に留意すべきである。							
	- 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)	地域要因に大きな変動はない。用途の多様化が進む中、コロナ禍により事務所需要の減退、空室率の弱含み傾向がみられる。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円/㎡												
	変動率	年間 -1.5 %	半年間 %										