

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
中央(都)5-25	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 彦坂 正博 印

鑑定評価額	1,550,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,110,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	2,410,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月28日	(5)価格の種類	正常価格			
(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					中央区日本橋本町二丁目2番2外「日本橋本町2－6－3」					②地積(㎡)	499	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(80,800)防火					
	1：1.2		事務所 S R C 9F 2B		高層の事務所ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域		西44 m 都道、背面道		水道、ガス、下水		三越前270 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区(100,800)					
(2)近隣地域	①範囲		東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 40 m					②標準の使用		高層の事務所ビルの敷地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		昭和通り沿いに高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		街路 4 4 m 都道		交通施設		三越前駅東方270 m		法令規制商業(100,800)防火地区計画等駐車場整備地区					
	⑤地域要因の将来予測		昭和通り沿いに高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。業績不振やテレワークの定着による空室率の上昇でオフィス需要の先行き不透明感が高まっており、地価はやや弱含み傾向で推移すると予測する。															
(3)最有効使用の判定	高層の事務所ビルの敷地							(4)対象基準地の個別的要因		二方路 +3.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		3,280,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		2,990,000 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、主に中央区北部における広幅員の幹線道路沿いの高度商業地域を中心とした高層の事務所ビル、店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域と把握する。主な需要者は、国内外の投資法人、不動産会社、事業法人が中心になるものと想定される。投資用不動産への取得意欲は依然として高いが、飲食店を中心とした店舗の収益力の低下及びオフィス市況の不透明感の高まりにより、地価はやや弱含み傾向にある。取引総額で十数億円～数十億円規模の取引が多い。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の主たる需要者は、資金力のある国内外の大手投資法人、事業法人が中心であり、投資物件としての利用を目的とする取引が多い。それゆえ当該主たる需要者は、主に不動産の有する収益性に着目して取引意思を決定するが、代替・競争関係にある不動産の取引価格にも着目する。投資用不動産としての取引事例を多く採用していることも踏まえ、比準価格と収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との均衡に留意して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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央 5－12		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対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準化補正 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		地価変動要因 街路 -6.6 交通 +1.0 環境 +7.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格 2,980,000 円/㎡		[99.5] 100		100 [100.0]		100 [97.9]		[103.0] 100		3,120,000							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 中央(都) 5－4		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		標準化補正 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		地価変動要因 街路 -5.1 交通 +1.0 環境 +99.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 5,820,000 円/㎡		[98.8] 100		100 [100.0]		100 [190.7]		[103.0] 100		3,110,000							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,140,000 円/㎡				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕景気は新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況にあり、店舗の収益性の低下、オフィス需要の先行き不透明感が高まっている。											
	①－2 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/㎡						〔地域要因〕地域要因に大きな変動は見られないが、空室率の上昇でオフィスの先行き不透明感が高まっており、地価はやや弱含み傾向にある。											
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %						〔個別的要因〕個別的要因に変動はない。											