

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
中央（都） 5 - 26	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 嶋田 幸弘 印

鑑定評価額	232,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,610,000 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]	1,260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	中央区日本橋浜町二丁目5 4番 1 「日本橋浜町 2 - 2 4 - 8」				地積 (㎡)	144	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 (80,700) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 0 m、北 20 m			標準的使用	中高層店舗付共同住宅		
	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	新大橋通り沿いに中高層の店舗付マンション等が連坦	街路	2 7 m 都道	交通施設	浜町駅南方240 m 法令 商業 (100,700) 防火 地区計画等 駐車場整備地区 規制	
	地域要因の将来予測	新大橋通り沿いに中高層店舗付マンション等を中心に低層建物等も見られる地域である。街路条件、交通利便性等が良好であることから、今後も建替等により高層マンションの増加が継続していくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	中高層店舗付共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,680,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,550,000 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、新大橋通りを中心に江戸通り、清洲橋通り等の幹線道路沿いの商業地域である。当圏域には事務所ビルや店舗付事務所ビル等も確認できるが、都心へのアクセスが良く、周辺には大きな公園等もあり、マンションの進出が活発なエリアであり、市場動向を勘案すると、主たる需要者は、賃貸マンションの建設を計画する不動産会社等であると判断される。需要の中心となる価格帯は、取引総額で5～20億円程度が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者の多くは市場性・投資採算性より意思決定を行う。比準価格は、規範性を有する取引事例を多数選択し、各種補修性・要因比較等も適切になされており市場性を反映した実証的な価格が得られた。収益価格は不動産の効用が反映された理論的な価格として説得力を有する。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に関連付け、不動産の需給動向、市場動向等も考慮の上、さらに標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +45.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	中央 5 - 15	[ 99.4 ] 100	100	100	[103.0] 100	1,610,000		
(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 街路 0.0 地 街路 -4.0 準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 +26.0 補 画地 0.0 因 行政 -7.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	中央（都） 5 - 20	[ 98.9 ] 100	100	100	[103.0] 100	1,610,000		
(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/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	要因	要因	
	- 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/㎡							
	変動率	年間 -1.2 %	半年間 %					