

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

鑑定評価額	233,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,620,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 2 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	1,250,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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 : 1	店舗兼共同住宅 S R C 10	中高層店舗兼共同住宅、 中層店舗が多い商業地域		南東27 m 都道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	浜町260 m						
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 0 m、北 20 m				標準の使用	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		法令規制	商業 (100,700) 防火 地区計画等 駐車場整備地区			
	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在来の低層事業所等も見られる地域である。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マンションの割合が増加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 1,690,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 1,560,000 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、日本橋エリアを中心として駅勢圏内のマンション立地が可能な地域全般である。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もある等、居住環境の良好な地域であり、マンションの進出が活発なエリアである。主たる需要者は、分譲・賃貸マンションの建設を担うデベロッパー等と判断される。需要の中心となる価格帯は、取引総額で5 ～ 2 0 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		比準価格は、規範性を有する取引事例を収集選択し、各補正・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 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央 5 - 15		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 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +2.0 +44.5 0.0 0.0	
	公示価格 2,330,000 円 / ㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [148.9]	100 100	1,620,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 中央(都) 5 - 20		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 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 +3.0 +25.0 -7.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,810,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [114.9]	100 100	1,620,000		0.0 0.0 0.0 0.0 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 1,610,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルス感染者数は減少傾向にあり、国内経済回復が期待されるが、海外経済動向等の先行き不透明感が影を落としている。							
					〔地域 要因〕	幹線道路沿いに中高層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ成熟した地域であり、地域要因に大きな変動はない。							
					〔個別的 要因〕	特に大きな変動はない。							
変動率			年間 +0.6 %	半年間 %									