

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社緒方不動産鑑定事務所
中央（都） 5 - 1	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 奥田 かつ枝 印

鑑定評価額	898,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,650,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成30年1月]	1,880,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	中央区日本橋馬喰町一丁目 1 番 1 4 外 日本橋馬喰町 1 - 4 - 1 7				地積 (㎡)	339	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	
	不整形 2:1	店舗兼共同住宅 RC 15	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南東 27 m 国道	水道、ガス、下水	馬喰町近接	(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,840)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	高層の店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	繊維問屋等が多い中で、近年、店舗兼共同住宅等への建替えが進行している商業地域	街路	2.7 m 国道	交通施設	馬喰町駅近接 法令 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	地区計画制度の活用により住宅系用途への転用が進んでいたが、地区計画制度の見直しが予定されており、今後の土地利用の方向性は不明である。景気拡大を背景に地価上昇は続くが、その勢いは縮小するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	地区計画制度を活用した高層の店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状容積率	-1.0 +5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,900,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	2,490,000 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、馬喰町駅を中心とする江戸通り、靖国通り、清洲橋通り等の幹線道路沿いの圏域。典型的な市場参加者としては収益目的の投資家が想定され、規模が大きければ証券化目的の需要もみられる。また、近時では、訪日外国観光客の増加等を背景としたホテル建設目的の取引も多い。不動産投資市場は好調を維持しており、土地に対する需要は引き続き堅調である。中心となる価格帯は、200 ~ 500 ㎡程度の土地で 4 ~ 10 億円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益目的の取引が典型的なエリアであるため、収益価格に相対的信頼性を認める。一方で、取引事例比較法では、類似性の高い事例が少なく、各事例から得られた価格にやや大きなばらつきがみられたことから、比準価格の説得力は相対的に劣るものと判断した。以上より、収益価格を重視して比準価格を関連づけ、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	中央 5 - 12					2,640,000	地 街路 -2.0 域 交通 0.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 2,560,000 円 / ㎡	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [104.9]	[104.0] 100			
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	中央（都） 5 - 4					2,670,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +100.0 因 行政 +4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 5,050,000 円 / ㎡	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [208.0]	[104.0] 100			
(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 2,400,000 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 / ㎡		価格変動形状要因	変動状況要因	(一般的要因) 海外情勢等に不安があるものの、雇用、所得環境が改善しつつあり、昨年に続き景気は緩やかな回復基調が続いている。 (地域要因) 繊維関連問屋に対する需要の低位から、住宅系用途やホテルへの移行が進んでいる地域であり、地価の上昇傾向が続いている。 (個別的要因) 特記すべき要因変動はない。			
	変動率	年間 +10.4 %	半年間 %					