

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら総合事務所
中央(都) 5 - 10	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 牛木 啓貴

鑑定評価額	977,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,800,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	2,580,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 15 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		中央区築地三丁目 9 0 3 番 1 「築地 3 - 9 - 1 0」				地積 (㎡)	( 257 )	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	
	1 : 2.5	店舗兼事務所 S R C 10	中高層店舗兼事務所等が多い幹線沿いの商業地域		北西33 m 都道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	築地近接		(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 40 m、西 90 m、南 40 m、北 60 m			標準の使用	高層店舗付事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、			規模 250 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	新大橋通り沿いに高層店舗付事務所が建ち並ぶ商業地域		街路 3 3 m都道	交通施設	築地駅近接		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	幹線道路沿いに高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。築地駅至近で希少性があり、今後も現状のまま推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗付事務所地				(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 3,980,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 3,330,000 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		同一需給圏は中央区内に存し、周辺に事務所ビル等が見られる商業地域である。主たる需要者は賃貸利用を目的とする事業法人、投資家等である。幹線道路沿いで築地駅至近に存することに加え、価格帯に値ごろ感があることから店舗付事務所としての需要は堅調に推移している。画地規模により取引単価が異なる面はあるものの、対象基準地の画地規模を前提とすれば取引価格帯は 1 0 億円前後と推定される。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の取引事例から適切に試算されている。一方、収益価格は収益性に着目した価格であり、収益不動産を想定して試算されている。各試算価格はいずれも豊富かつ適切な資料により求められているが、比準価格に比べ収益価格は想定の要素が多い。したがって、市場の実態を反映した比準価格をやや重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との均衡も考慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価 示準格 価とし をた	代表標準地 標準地番号 中央	標準地 5 - 32	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 環境 0.0 補 画地 +4.9 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -3.0 要 環境 -9.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 3,110,000 円 / ㎡	[110.0] 100	100	[104.9]	100 [ 88.3]	[103.0] 100	3,800,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 中央(都)	標準地 5 - 9	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -5.0 域 交通 -3.0 要 環境 -7.0 因 行政 -4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,570,000 円 / ㎡	[124.1] 100	100	[105.0]	100 [ 82.3]	[103.0] 100	3,800,000			
(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 3,090,000 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 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	中央区の商業地は、インバウンド需要の回復、海外投資家を含めた堅調な投資需要等により地価の上昇が継続している。				
					(地域 要因)	新大橋通り沿いに高層店舗付事務所が建ち並ぶ商業地域で、投資需要が堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。				
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				
変動率		年間 +23.0 %	半年間 %							