

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アブレイザル株式会社
千代田（都） 5-2	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 京野賀典 印
鑑定評価額	168, 000, 000 円		1㎡当たりの価格	1, 950, 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]	1,540,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
						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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		千代田区九段南三丁目17番18 「九段南3-2-15」				②地積 (㎡)		(86)		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 (80,500) 防火 (その他) (100,500)																	
	1:1.5	店舗兼事務所 RC7	中層店舗兼事務所が多い 幹線道路背後の商業地域		南東11m区道、背面道		水道、ガス、下水		都営市ヶ谷 520m																			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用		中層店舗兼事務所地																			
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 90㎡程度、形状 長方形																									
	④地域的特性		特記事項		背面道は42条2項道路でセットバックが必要		街路		11m区道		交通施設		都営市ヶ谷駅東方 520m		法令規制		商業 (100,500)											
	⑤地域要因の将来予測		靖国通り背後の中層～中高層事務所ビル、マンション等が混在する商業地であり、今後も現状を維持すると予測されるが、COVID-19の影響等から、地価は強含みから弱含み傾向に転じていると料される。																									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因		二方路 セットバック		+2.0 -5.0																	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		2,150,000円/㎡																							
	収益還元法		収益価格		1,790,000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	同一需給圏の範囲は、千代田区の北西部に位置し、九段、番町、麹町、富士見等を中心とする幹線道路背後の普通商業地域。当該地域は、事務所ビル、マンション等を中心とし、需要者は、中層～中高層事務所ビル、マンション等を目的とした不動産業者、中小企業、個人等が中心であるが、COVID-19の影響等から買い手市場に移行していると思料される。市場での中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地が100㎡程度で2億円前後である。																											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件は、幹線道路背後の普通商業地であり、商業地は基本的には収益性を重視するが、地価の上昇局面ではキャピタルゲインを、下降局面ではインカムゲインを重視する傾向にある。本件の場合、収益価格はやや低位に求められているが、街路条件が良好であり、用途に多様性のある素地である。従って、比準価格及び収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																											
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地				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		街路交通環境画地行政その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域要因		街路交通環境行政その他		0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0	
	標準地番号 千代田 5-28				[99.0] 100		100 [100.0]		100 [102.0]		[96.9] 100		1,950,000															
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 千代田 (都) 5-17				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		街路交通環境画地行政その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域要因		街路交通環境行政その他		-3.0 +7.0 +10.0 -1.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 2,280,000円/㎡				[99.6] 100		100 [100.0]		100 [113.0]		[96.9] 100		1,950,000															
(10) 対象基準地の等前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,970,000円/㎡				③価格形成要因の変動状況		[一般的] 地価は強含み傾向で推移してきたが、昨年の東京オリンピック延期を含むCOVID-19の影響等から、弱含み傾向にあると思料される																					
	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] 靖国通り背後に位置する用途に多様性のある普通商業地であるが、COVID-19の影響等から、弱含み傾向にあると思料される。																					
	②変動率 年間 -1.0% 半年間 %						[個別的] 個別的要因に変動はない。																					