

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプレイザル株式会社
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
鑑定評価額	168,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,950,000 円/m ²

1 基本的事項

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] 路線価又は倍率	1,540,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		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敷地の利用の状況	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標準の使用		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 m程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	背面道は42条2項道路でセッバックが必要		街路 11m区道	交通施設 520m	都営市ヶ谷駅東方		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ものと予測され、一部慎重姿勢も見られるが、地価は安定的に推移すると思料される。									
(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		基準価格		2,150,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		1,770,000 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、基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	街路 0.0	地域 0.0	街路 0.0	
	標準地番号 千代田 5-28								交通 0.0	交通 +2.0		
(9) 指定基準地からの検討	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	環境 0.0	環境 0.0	環境 +13.0	
	前年指定基準地の価格 2,270,000 円/㎡								画地 0.0	行政 -1.0		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③価格形成要因の変動状況	一般的 要因 地価は強含み傾向で推移してきたが、COVID-19の影響等から、不透明感が生じ、総じて弱含み傾向にあると思料される。								
	前年標準価格 1,950,000 円/㎡			地域 要因 靖国通り背後に位置し、街路条件が良好な用途に多様性のある普通商業地であり、需要は底堅く推移している。								
	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			個別的 要因 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											