

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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
千代田(都) 5 - 2	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 牛木 啓貴

鑑定評価額	177,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,060,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	1,570,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格			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	千代田区九段南三丁目17番18「九段南3-2-15」				地積(㎡)	86	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(80,500) 防火	
	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	(その他) (100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 70m、南 20m、北 20m			標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 11m、			規模	90㎡程度、形状 長方形		
	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	1.1m区道	交通施設	都営市ヶ谷駅東方520m 法令 商業(100,500) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	靖国通り背後の中層事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。						
(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	2,160,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,830,000 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	同一需給圏は千代田区内に存し、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。市ヶ谷駅のほか九段下駅等からも徒歩圏にある利便性に加え、周辺に事務所、共同住宅等が見られることからコロナ禍においても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1億8千万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) 公規価示標準価格と格しをた	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 其他 0.0	
	千代田 5 - 28	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[96.9] 100	2,070,000	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(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 其他 0.0	
	千代田(都) 5 - 17	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [112.9]	[96.9] 100	2,070,000	地 街路 -3.0 域 交通 +4.0 要 環境 +13.0 因 行政 -1.0 其他 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 1,950,000 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			価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	千代田区の商業地は、低金利政策、為替相場による割安感等から海外投資家を含め投資需要は旺盛で地価は上昇傾向で推移している。 靖国通り背後の中層店舗兼事務所ビルが見られる商業地域で、需要は堅調に推移している。 個別的要因に変動はない。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格					円/㎡
	変動率	年間 +5.6 %	半年間 %					