

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インベスターズ・サービス株式会社
千代田(都)5-3	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 高井 猛史 印

鑑定評価額	13,500,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,140,000 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4日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	5,040,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月30日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		千代田区霞が関三丁目53番2外「霞が関3-7-1」				②地積(㎡)	1,896	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(80,700)防火 (その他)駐車場整備地区(100,905)		
	1:3.5	事務所S 17F 1B	高層の事務所が建ち並ぶ官公庁の多い商業地域	北44 m 都道、四方路	水道、ガス、下水	溜池山王270 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 80 m、北 0 m			②標準の使用	一般設計の高層事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに事務所ビルや官公庁が建ち並ぶオフィス街地域	街路 4 4 m 都道	交通施設	溜池山王駅 東方270 m	法令規制	商業(100,700)防火、駐車場整備地区	
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	官公庁が多く集積する繁華な商業地域であり、当分の間現状のままで推移していくものと予測する。地価及び賃料は現状においては比較的安定的な傾向にあるが、コロナ禍等の影響に注視する必要がある。				(4)対象基準地の個別的要因			
	総合設計を活用した高層事務所地				四方路容積率高低差		+10.0 +5.0 -1.0		
	(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,500,000 円/㎡					
収益還元法		収益価格	6,780,000 円/㎡						
原価法		積算価格	／ 円/㎡						
(6)市場の特性	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡					
	同一需給圏は、霞が関エリアを中心に千代田区及び周辺区の希少性の高い幹線道路沿いの高度商業地域である。需要者の属性としては国内外を代表する大手法人や不動産投資法人等の収益目的の投資家である。賃料及び利回りともに現状では比較的安定的であるが、コロナ禍等の影響を受けて以後の地価は微減傾向で推移している。市場の中心価格帯は、立地や画地規模により異なるが60～80億円程度である。								
	(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由						本件のような高度商業地においては需要者の多くは収益性を指標として意思決定する傾向にあるが、高度商業地における大規模画地は希少であることから実際の取引価格はやや高位にある場合が多く見られる。よって、市場性を反映する実証的な比準価格と投資採算性を反映する収益価格を相互に関連づけ、さらに指定基準地及び類似の標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) 公規価示標準価と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	標準地番号 千代田 5 - 14						準 交通 0.0 域 交通 +2.0		
	公示価格 8,100,000 円/㎡	[99.3] 100	100 [102.0]	100 [126.2]	[114.3] 100	7,140,000	化 環境 0.0 要 環境 +25.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	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 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	千代田(都) 5 - 18						準 交通 0.0 域 交通 +1.0		
	前年指定基準地の価格 6,350,000 円/㎡	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[114.3] 100	7,150,000	化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 0.0 因 行政 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,250,000 円/㎡			③価格変動形成要因	{ 一般的要因 } { 地域要因 } { 個別的要因 }	コロナ禍等による影響が見られる中、都心部のオフィスを主体とする地域における不動産市況は現状では比較的安定的な状況にある。			
	①ー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/㎡					地域要因に大きな変化はなく、一般的要因の影響を受けるものの、地価は比較的安定的な傾向にある。			
	②変動率 年間 -1.5 % 半年間 %					個別的要因の変動は特にない。			