

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社プライム評価研究所. Row 1: 千代田(都) 5 - 5, 東京都, 区部第1, 氏名, 不動産鑑定士 中村 貞和

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,430,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,100,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月], 3,010,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 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(80,600)防火, (その他)地区計画等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 高層店舗兼事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: 三方路 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 4,390,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 4,000,000 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、中央区の幹線道路沿いで店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は、収益目的の不動産会社、事業法人等が想定される。コロナ禍からの回復とともにオフィス需要も増加傾向にあり、良好な金融環境を背景に不動産投資需要は概ね堅調である。需要の中心となる価格帯は規模により異なるが、300～400㎡程度の土地で14～15億円程度である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 主たる需要者は、対象不動産から得られる賃料に基づく収益獲得目的の不動産会社等であり、これらの需要者は主に収益性に着目して取引の意思決定を行うと考えられる。よって、対象不動産の個別の特徴に即した手法は収益還元法である。取引事例比較法は代替性の高い類似の取引事例より求めており、規範性が認められる。以上より、収益価格を重視して比準価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公規価示準格と格しをた: 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/㎡), 内訳, 標準街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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/㎡), 内訳, 標準街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 3,940,000 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率, 年間 +4.1%, 半年間 %