

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社緒方不動産鑑定事務所
千代田(都)5-6	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 米山 王伯 印

鑑定評価額	209,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,200,000 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1日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 1,810,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3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					千代田区岩本町一丁目4 4 番9 「岩本町1－3－4」					②地積 (㎡)		(95)	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 (80,600) 防火				
	1：1.2		店舗、事務所兼住宅 SRC 8		中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北西22 m 区道		水道、ガス、下水		神田500 m			(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,600)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 30 m、南 15 m、北 0 m					②標準の使用		高層の店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 11 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		事務所の利用が多いが、共同住宅への建替えも増加している商業地域		街路		2 2 m区道		交通施設		神田駅東方500 m		法令 商業 (100,600) 防火 地区計画等 駐車場整備地区 規制			
	⑤地域要因の将来予測		築年数の経過した建物が多く、住宅転用も徐々にみられるため、用途が混在した状態が続くものと予測する。コロナ禍による先行きの不透明感はあるが、地価の下落は落ち着いてくるものと予測する。															
(3)最有効使用の判定	高層の店舗兼事務所地								(4)対象基準地の個別的要因		ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		2,300,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		2,120,000 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、千代田区北東部の神田圏域の幹線道路沿いが中心となるが、規範性の高い事例が得られなかったため、同一需給圏をより広域的な商業地域と判定して事例収集を行った。典型的な需要者としては国内外の投資家が想定され、この他、マンションデベロッパーによる需要も認められる。昨年の以降、コロナ禍の影響により、土地に対する需要は低下傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は概ね2億円～5億円程度と把握される。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法では、採用した5事例から得られた価格にばらつきが生じたため、規範性はやや劣るものと把握した。一方で、収益還元法では適切な賃貸事例を採用できたこと、収益目的の取引が多い地域の市場特性や収益性を重視する典型的な市場参加者の行動を踏まえ、収益価格に相対的信頼性を認める。以上より、収益価格を重視して比準価格に関連付け、指定基準地からの検討をも踏まえた上で、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 標準地番号 千代田 5－49		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 -6.0 域 交通 +4.0 要 環境 -14.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,940,000 円/㎡		[99.0] 100		100 [104.0]		100 [84.1]		[100.0] 100		2,200,000							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 千代田(都) 5－25		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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +6.9 正 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 +2.0 域 交通 +4.0 要 環境 +108.0 因 行政 +8.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 5,650,000 円/㎡		[99.1] 100		100 [106.9]		100 [238.3]		[100.0] 100		2,200,000							
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,230,000 円/㎡				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕		コロナ禍により景気は停滞気味であるが、ワクチン接種の目途がつきつつあることから、近時は改善の兆しがみえてきている。									
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕		高層の店舗兼事務所の他、近年は共同住宅への建替えが進んでいる既存商業地域であるが、コロナ禍により需要の減退傾向が続いている。									
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %						〔個別的要因〕		特記すべき要因変動はない。									