

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和鑑定所
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

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 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	1,790,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		千代田区岩本町一丁目 4 4 番 9 「岩本町 1 - 3 - 4」				地積 (㎡)	(95)	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 (80,600) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,600)				
	1 : 1.2	店舗、事務所兼住宅 S R C 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						
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 15 m、北 0 m			標準的使用	高層の店舗兼事務所地							
	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					
	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		法令規制	商業 (100,600) 防火 地区計画等 駐車場整備地区			
	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、地価は横這い程度で推移するものと予測する。											
(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 2,310,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 2,110,000 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、準幹線道路沿いである。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。土地に対する需要は、昨年はコロナ禍の影響により低迷していたが、近時は概ね横這い程度で推移している。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 事例から概ね同水準の価格が得られたため、一定の規範性が認められるものと判断した。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ことを相当と判断した。以上より、収益価格をやや重視して比準価格を関連付け、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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地 街路 -6.0		
	標準地番号						準		交通 0.0	域 交通 +4.0			
	千代田 5 - 49						化		環境 0.0	要 環境 -14.0			
	公示価格		[100.5]	100	100	[100.0]	2,190,000		補	画地 +4.0	因 行政 0.0		
1,910,000 円 / ㎡		100	[104.0]	[84.1]	100	正		行政 0.0	その他 0.0				
						その他 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地 街路 +2.0		
	千代田(都) 5 - 25						準		交通 0.0	域 交通 +4.0			
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	2,200,000		化	環境 0.0	要 環境 +108.0		
	5,600,000 円 / ㎡		100	[106.9]	[238.3]	100			補	画地 +6.9	因 行政 +8.0		
							正	行政 0.0	その他 0.0				
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,200,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	ウクライナ情勢の影響から原材料価格の上昇やこれに伴う金利の低下等がみられるが、景気は全般的に改善しつつある。							
	- 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					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り、近時は需要が概ね横這い傾向である。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						個別的要因	特記すべき要因変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡												
変動率 年間 0.0 % 半年間 %													