

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
千代田(都) 5 - 6	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 中村 貞和
鑑定評価額	218,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	2,290,000 円 / m ²

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 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	1,810,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在地及び地番並びに「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				
	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	範囲		東 70 m、西 30 m、南 15 m、北 0 m		標準的使用		中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		神田金物通り沿いの商業地域		街路		2 2 m区道		交通		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	
	地域要因の将来予測		当該地域は幹線道路沿いに中高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。													
(3)最も有効使用の判定		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		基準価格		2,470,000 円 / ㎡		(4)対象基準地の 個別的要因		ない						
		収益還元法		収益価格		2,140,000 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、中央区の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域一帯である。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、1 0 0 ㎡程度の土地で2 ~ 3 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基準価格に関連付け、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 価と 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	-6.8			
	標準地番号 千代田 5 - 49								準 交通	0.0	域	交通	+4.0			
価と 格し をた	公示価格		[102.4]	100	100	[100.0]	2,240,000	内 訳	化 環境	0.0	要 環境	-10.0				
	1,980,000 円 / ㎡		100	[104.0]	[87.2]	100			補 画地	+4.0	因 行政	0.0	0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 千代田(都) 5 - 25		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	+4.2			
									準 交通	0.0	域	交通	+4.0			
	前年指定基準地の価格		[103.9]	100	100	[100.0]	2,270,000	内 訳	化 環境	0.0	要 環境	+105.0				
	5,600,000 円 / ㎡		100	[106.9]	[239.9]	100			補 画地	+6.9	因 行政	+8.0	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 2,200,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	国内では新型コロナウイルスの規制緩和が進んでいるが、円安や物価上昇による家計消費への影響が懸念される。									
	- 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)	オフィス需要の回復とともに空室率は下落傾向にあり、賃料水準は安定している。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -							(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円 / ㎡															
変動率		年間 +4.1 %	半年間 %													