

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
千代田(都)5-7	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 彦坂 正博 印

鑑定評価額	240,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,320,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月]	1,070,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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		千代田区岩本町三丁目9番3「岩本町3-7-13」				地積(㎡)	182	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(80,500)防火			
	1.2:1	店舗、事務所兼住宅RC5	卸売店舗、事務所等が混在する商業地域		北東8m区道	水道、ガス、下水	岩本町240m		(その他)地区計画等駐車場整備地区(100,550)			
(2)近隣地域	範囲	東20m、西20m、南10m、北50m				標準的使用	高層の事務所ビルの敷地					
	標準的画地の形状等		間口約16m、奥行約12.5m、規模200㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	中小規模の店舗、中高層の事務所ビルが多いが、マンションの建築も見られる。		街路8m区道	交通施設	岩本町駅東方240m		法令規制商業(100,480)防火地区計画等駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	中小規模の店舗、中高層の事務所ビルの中にマンションも見られる。地域要因に大きな変動は見られないが、テレワークの定着等に伴うオフィス需要の先行き不透明感もあり、地価はやや弱含みで推移すると予測する。										
(3)最有効使用の判定		高層の事務所ビルの敷地					(4)対象基準地の個別的要因	容積率		+3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格1,400,000円/㎡									
		収益還元法	収益価格1,270,000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、神田・岩本町地区を中心とした幹線道路背後の商業地域と把握する。主たる需要者は、一般事業法人、不動産投資信託、国内外の不動産ファンド、不動産業者、個人投資家を中心になるものと想定されるが、都心への通勤利便性の高い立地条件から、マンションデベロッパーも需要者になり得る。オフィス需要の先行き不透明感もあり、地価はやや弱含みで推移すると予測する。土地建物一体としての取引が多く、総額数億円規模の取引が多く見られる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産の主たる需要者は、中小規模の事業法人、私募ファンド等の投資家を中心になると思料される。当該主たる需要者は、投資物件としての利用のほか自社ビルまたは一部を賃貸に供する自社ビル兼賃貸物件として利用することもある。それゆえ当該主たる需要者は不動産の有する市場性及び収益性に着目して取引意思を決定する。以上より比準価格と収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路0.0	地域街路0.0		
	標準地番号千代田5-33								標準交通0.0	域交通+2.0		
	公示価格1,680,000円/㎡		[99.3] 100	100 [100.0]	100 [130.6]	[103.0] 100	1,320,000	補画地0.0	要因行政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	地域街路0.0		
	千代田(都)5-17								標準交通0.0	域交通+4.0		
	前年指定基準地の価格		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [176.8]	[103.0] 100	1,320,000		補画地0.0	要因行政0.0		
	2,280,000円/㎡								正行政0.0	その他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1,340,000円/㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	景気は新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況にあり、店舗の収益性の低下、オフィス需要の先行き不透明感が高まっている。						
	-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	地域要因に大きな変動は見られないが、マンション用地への転換が見受けられる。地価はやや弱含み傾向で推移している。					
	□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-1.5%	半年間%									