

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 3 日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	1,050,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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					

(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(その他)地区計画等駐車場整備地区(100,550)				
	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							
(2) 近隣地域	範囲		東 20m、西 20m、南 10m、北 50m			標準的使用	高層事務所地							
	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	高層事務所ビルの中にマンションも見られる地域		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縮小にも下げ止まりが見られ、地価は底堅く推移している。											
(3)最も有効使用の判定		高層事務所地					(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 1,410,000 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。主な需要者は不動産会社や中小事業者等と考えられるが、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うる。コロナ禍の収束見込みと利回りの低下傾向により、地価は底堅く推移している。取引価格は規模や立地条件によりまちまちであるが、数億円台程度とみられる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の取引事例から求めたもので、市場性を反映した価格である。収益価格は最も有効使用と判断した建物を想定して求めた価格で、収益性を反映している。比較的小規模で、総額が抑えられるため自用目的の取引が想定され、市場性を反映した比準価格が説得力を有する。一方で、都心商業地であり収益性もまた重視される。従って本件では両価格を関連付け、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を行って、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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 +26.0 0.0 0.0
	標準地番号 千代田 5 - 33		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [128.5]	[103.0] 100	1,330,000		1,330,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +4.0 +69.0 0.0 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号 千代田(都) 5 - 17		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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +4.0 +69.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 2,270,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [175.8]	[103.0] 100	1,330,000		1,330,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +4.0 +69.0 0.0 0.0			
(10) 対年 対象 標の 基準 換 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 1,320,000 円/㎡ - 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/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	店舗、オフィス需要は弱含みであるものの、新型コロナウイルス感染症の収束が見え始め、不動産市場は底堅い動きとなっている。								
					(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。地価は底堅く推移している。								
				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。									