

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 中央不動産鑑定所 |
| 千代田(都) 5 - 7 | 東京都 | 区部第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 柴田 佳子 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 257,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,410,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|---------------|

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 3 日 | (6) 路線価 倍率種別 | [令和 5 年1月] | 1,080,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 20 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 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 (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 RC 5 | 卸売店舗、事務所等が混在する商業地域 | 北東8 m 区道 | 水道、ガス、下水 | 岩本町240 m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 20 m、西 20 m、南 10 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 高層事務所地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 16 m、奥行 約 12.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 岩本町駅東方 240 m | 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、中小規模の事務所ビルの賃貸需要は根強く、地価は底堅く推移している。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 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 | 1,500,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 1,350,000 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。中小規模の事務所ビルの賃貸需要は根強く、中規模の画地では築古事務所ビル等の建替えの動きも出てきており、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様々であるが、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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 千代田 5 - 33 | [103.0] | 100 | 100 | [103.0] | 1,410,000 | 地 街路 0.0 交通 +2.0 要 環境 +26.0 因 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 公示価格 1,710,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [128.5] | 100 | | 正 行政 0.0 其他 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 | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 千代田(都) 5 - 17 | [106.2] | 100 | 100 | [103.0] | 1,410,000 | 標 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +69.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 2,270,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [175.8] | 100 | | 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| (10) 対年ら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 1,330,000 円/㎡ | | | 価格変動形状要因の | 金融緩和と政策の継続や円安を背景に不動産取引市場への投資も堅調であり、地価は上昇傾向にある。 | - 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 | 標準地 標準地 | |
| | 代表標準地 標準地 | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +6.0 % | 半年間 % | | | | | |