

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日提出
千代田(都) 5 - 19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央都市鑑定
千代田(都) 5 - 19	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 山下 哲之 印

鑑定評価額	384,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,930,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	2,360,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等				千代田区隼町5番14外 「隼町3ー19」				②地積 (㎡)	(131)	⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)			
	1：1.5		店舗兼事務所 SRC 9		中高層の店舗兼事務所ビル 等が建ち並ぶ商業地域		西16 m 区道		水道、 ガス、 下水		半蔵門180 m					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 0 m、西 25 m、南 30 m、北 45 m						②標準の使用		中高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項		半蔵門駅通り沿いに店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		街路 1 6 m区道		交通施設		半蔵門駅南方180 m		法令規制 商業 (100,600) 防火			
	⑤地域要因の将来予測		地下鉄2線利用可能な事務所適地であるが、周辺地域一帯でマンションへの転用、新築が多く、居住ニーズも高いことから、漸次、都心立地の住居系用途混在の業務地として定着していくものと予測する。													
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地								(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 3,100,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格 2,520,000 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、半蔵門駅及び麴町駅を駅勢圏とする隼町、平河町、麴町及び背後の番町地区等を中心とし、中小規模店舗兼事務所ビルが多く建ち並び、マンションも介在する商業業務地域である。需要者は不動産業者、収益稼得目的の事業法人及び個人投資家である。賃料、空室率及び投資利回り等はほぼ横ばいであるも新型コロナウイルス感染症の影響で需要の低迷と先行き不透明感が醸成されている。取引の中心価格帯は、総額5～10億円程度の賃貸ビルである。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	コロナ禍により地価上昇期待は後退しているが、低金利を反映して収益物件の取引も一定数見られる。比準価格は代替性の高い商況等類似の周辺事例から求めており信頼性が高い。収益価格は想定賃貸ビルの収益性から求めており、賃料、利回り等の設定も地域に即し時宜を得た設定となっている。よって、市場性を反映する比準価格と投資採算性に依拠する収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田 5ー36		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 地 街路 -4.0 標準 交通 0.0 域 交通 0.0 標準 環境 0.0 要 環境 -1.0 補正 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 2,790,000 円/㎡		[99.3] 100		100 [100.0]		100 [95.0]		[100.0] 100		2,920,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 千代田(都) 5ー17		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 地 街路 -4.0 標準 交通 0.0 域 交通 +1.0 標準 環境 0.0 要 環境 -15.0 補正 画地 0.0 因 行政 -6.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 2,280,000 円/㎡		[99.6] 100		100 [100.0]		100 [77.5]		[100.0] 100		2,930,000					
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,980,000 円/㎡				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕		回復傾向が見られるもコロナ禍に起因する景気停滞が長期化しており、商業地を中心に依然不動産市場のリスク要因となっている。							
	①ー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 ー 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕		中小規模事務所ビル中心の利便な地域で価格が手頃で一定の投資需要はあるものの、コロナ禍により地価は依然下落基調である。							
	②変動率 年間 -1.7 % 半年間 %						〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。ほぼ標準的な画地であり、市場競争力は地域内中位である。							