

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 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	2,330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	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3-19」				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)	
	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	(100,600)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 0 m、南 40 m、北 40 m			②標準的使用	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 ² 程度、形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	半蔵門駅通り沿いの商業地域	街路	16 m区道	交通施設	半蔵門駅南方180 m	法令 商業 (100,600) 防火 規制
	⑤地域要因の将来予測	交通利便性、周辺環境が比較的良好な地域であり、建物の更新時には住宅系用途を含む建替えなども見られる。今後も緩やかに住宅系用途の混在比率は高まってゆくものと予測される。						
(3) 最も有効使用の判定	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	基準価格	3,130,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,750,000 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	同一需給圏は隼町、平河町、麴町など区内西部を中心とし、商業地域ながら住居系用途の混在比率が高まりつつある区内全域の地域に面的な広がりをもつ。主な需要者は一般事業法人、不動産業者、マンションデベロッパー、個人を含んだ投資家等多岐にわたる。同一需給圏内においても品等は高めで、需要は底堅い。市場での取引の中心価格帯は150㎡程度の画地であれば概ね4～5億円程度と推測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は市場で生じた取引事例を基礎とし、需給趨勢を反映した実証的価格であり、収益価格は賃料水準、金利動向等を反映した理論的価格である。本件では需要者が多岐にわたり、その価格形成過程は基準価格、収益価格のどちらかに強く依存するとは言い難く、両試算価格の有する説得力の程度は概ね同程度であると判断した。従って両試算価格を相互に関連付け、地価公示標準地との規準、指定基準地からの検討を踏まえ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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田 5 - 36	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -3.0	
	公示価格 2,780,000 円/㎡	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	[100.0] 100	2,930,000		標準 交通 0.0 地 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 -1.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準 検 地 討	①指定基準地番号 千代田(都) 5 - 17	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 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	
	前年指定基準地の価格 2,270,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [77.1]	[100.0] 100	2,940,000		標準 交通 0.0 地 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 -18.0 補 画地 0.0 因 行政 -4.0 正 行政 0.0 その他 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	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,930,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	〔一般的〕 新型コロナウイルス感染症拡大には一定の歯止めがかかり、人流も戻りつつあることから、不動産市況にも回復の兆しが見られる。				
	①-2 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/㎡				〔地域〕 店舗兼事務所用途に住居系の用途も混在しつつある地域であり、価格帯などから底堅い需要も見込まれ、地価は小幅上昇を示している。				
	②変動率	年間 +0.3 %	半年間 %		〔個別的〕 個別的要因に変動はない。				