

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | | |
|---------------|-----|-------|-----|---------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分会名 | 業者名 | 有限会社オグマ・アプレイザル・ファーム |
| 千代田(都) 5 - 19 | 東京都 | 区部第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 小熊 忍 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 403,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 3,080,000 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] | 2,380,000 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 | |
| (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 | 千代田区隼町5番14外「隼町3-19」 | | | | 地積(㎡) | 131 | 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(80,600) 防火 | |
| | 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16m 区道 | 水道、ガス、下水 | 半蔵門180m | (その他) (100,600) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 25m、西 0m、南 40m、北 40m | | | 標準的使用 | 高層店舗兼事務所地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10m、奥行 約 15m、 | | | 規模 | 150㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 半蔵門駅通り沿いの商業地域 | 街路 | 16m区道 | 交通施設 | 半蔵門駅南方180m | 法令 商業(100,600) 防火 規制 |
| | 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 | 比準価格 | 3,280,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 2,870,000 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、番町、麹町など区内西部を中心とし、区内全域の商業地域ながら住居系用途建物の混在比率が高まりつつある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、需要は底堅く推移している。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5億円前後程度と推測される。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は市場で生じた取引事例を基礎とし、需給の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。対象基準地が実際の市場に公開された場合、多様な需要者層による様々な需要の競合が予想される。よって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。従って本件では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) 公規価示標準価格と格しをた | 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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 -3.0 域 交通 -1.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 千代田 5 - 36 | [103.0] | 100 | 100 | [100.0] | 3,070,000 | | |
| | 公示価格 2,860,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [96.0] | 100 | | | |
| (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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 -4.0 域 交通 +2.0 要 環境 -16.0 因 行政 -4.0 その他 0.0 |
| | 千代田(都) 5 - 17 | [106.2] | 100 | 100 | [100.0] | 3,050,000 | | |
| | 前年指定基準地の価格 2,270,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [79.0] | 100 | | | |
| (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 2,940,000 円/㎡ | | | 価格変動状況要因 | 一般的な要因 | 新型コロナウイルス感染症の感染症5類移行に伴い、インバウンドを含む経済活動も再開し、不動産セクターも明確な回復基調を示している。 | | |
| | - 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | | 地域要因 | 店舗兼事務所用途に住居系用途の比率も高まり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、地価は上昇基調にある。 | |
| | 変動率 | 年間 +4.8% | 半年間 % | 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 | | | |