

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
千代田(都)5-20	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 嶋田 幸弘 印

鑑定評価額	728,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,450,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	1,970,000 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		倍率種別	
(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		千代田区富士見二丁目2番4外「富士見2-2-6」				②地積 (㎡)	297	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 (80,500) 防火 (その他) (100,500)			
	1:2	店舗、事務所兼住宅 R C 5	中層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		南西11 m 区道	水道、ガス、下水	飯田橋160 m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m				②標準の使用		中層店舗付事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項 早稲田通り沿いに中層店舗兼事務所ビル等が連担し、再開発の波及効果が期待される。		街路 1.1 m区道		交通施設 飯田橋駅南東方160 m		法令規制 商業 (100,500) 防火 第2種文教地区			
	⑤地域要因の将来予測		駅前再開発事業による効果により、商業地としての熟成が進んでいる。飯田橋駅において新駅舎が完成する等の整備が進んでおり、今後も発展的に推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地						(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 2,560,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 2,330,000 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、飯田橋・九段・富士見地区を中心とした商業地域である。主な需要者は、店舗兼事務所ビル等の開発を目的とする不動産会社、事業法人、不動産投資法人及び国内外の不動産ファンド等が中心であり、都心へのアクセスが良好な立地条件から、マンションデベロッパーも需要者になると考えられる。需要の中心となる取引総額は立地、規模、収益力等にもよるが、数億円～10億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した理論的な価格である。本件においては、需要者が市場性・収益性の両者を勘案し意思決定を行う法人が中心であることを考慮し、両試算価格を相互に関連付け、不動産の需給動向、市場動向等も考慮の上、さらに標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田 5 - 34		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	公示価格 1,620,000 円/㎡		[99.4] 100	100 [101.0]	100 [65.0]	[100.0] 100	2,450,000		準 交通 0.0	域 交通 -3.0		
(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個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	化 環境 0.0	要 環境 -33.0		
	前年指定基準地の価格 2,280,000 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	[100.0] 100	2,450,000		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			
(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 2,480,000 円/㎡			③価格変動形成要因	{ 一般的要因 }	新型コロナに対するワクチン接種の進展により景気回復への期待感はあるものの消費動向等に弱さが見られる。						
	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 公示価格 円/㎡					{ 地域要因 }	最寄り駅に近く繁華性が比較的高い普通商業地域であるが、コロナ禍において外出自粛等の動きが見られる中、弱含み傾向と見られる。					
							{ 個別的要因 }	個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -1.2 % 半年間 %											