

|               |     |        |     |              |
|---------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |

|       |               |                         |                              |
|-------|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 鑑定評価額 | 728,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 2,450,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|---------------|-------------------------|------------------------------|

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 2 日 | (6)路線価 | [令和 4年1月] | 1,950,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 29 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      |          |                |        |           |                              |

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                                                                                                                                                                              |                             | 千代田区富士見二丁目 2 番 4 外「富士見 2 - 2 - 6」                                                            |                 |                |                                                               | 地積 (㎡)             | 297      | 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)         |           |  |
|                             | 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           |          | (100,500)                    |           |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                            | 東 50 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m |                                                                                              |                 |                | 標準的使用                                                         | 中層店舗付事務所地          |          |                              |           |  |
|                             | 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                                                        |                 |                |                                                               |                    |          |                              |           |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                         | 特記事項                        | 中層店舗兼事務所ビル等が連坦し、今後の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 商業 (100,500) 防火 第 2 種文教地区 |           |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                     |                             | 駅前再開発事業による効果により、周辺は商業地域としての熟成が進んでいる。近年、飯田橋駅において新西口駅舎の利用が開始され、今後も駅前商業地域として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普通商業地域全般である。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、当地域の市場性を反映した実証的な価格が得られた。一方、収益価格は最有効使用の建物の建築及び賃貸を想定した価格である。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均衡性の検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |                             |                                                                                              |                 |                |                                                               |                    |          |                              |           |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | □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 訳      | 標準 街路 0.0                    | 地 街路 0.0  |  |
|                             | 標準地番号 千代田 5 - 34                                                                                                                                                                              |                             |                                                                                              |                 |                |                                                               |                    |          | 準 交通 0.0                     | 域 交通 -3.0 |  |
|                             | 公示価格 1,600,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                          |                             | [100.6]<br>100                                                                               | 100<br>[101.0]  | 100<br>[ 65.0] | [100.0]<br>100                                                | 2,450,000          | 化 環境 0.0 | 要 環境 -33.0                   |           |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 千代田(都) 5 - 17                                                                                                                                                                         |                             | 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 訳      | 補 画地 +1.0                    | 因 行政 0.0  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 2,270,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                    |                             | [100.0]<br>100                                                                               | 100<br>[100.0]  | 100<br>[ 92.7] | [100.0]<br>100                                                | 2,450,000          |          | 正 行政 0.0                     | その他 0.0   |  |
|                             |                                                                                                                                                                                               |                             |                                                                                              |                 |                |                                                               |                    |          | その他 0.0                      |           |  |
|                             |                                                                                                                                                                                               |                             |                                                                                              |                 |                |                                                               |                    |          |                              |           |  |
| (10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 2,450,000 円 / ㎡<br>- 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡                                                                |                             |                                                                                              | 価 変 動 形 成 要 因 の | 〈一般的要因〉        | 新型コロナウイルス感染者数は減少傾向にあり、国内経済回復が期待されるが、海外経済動向等の先行き不透明感が影を落としている。 |                    |          |                              |           |  |
|                             |                                                                                                                                                                                               |                             |                                                                                              |                 | 〈地域要因〉         | 店舗兼事務所を中心とする駅近の普通商業地域。周辺には大学等が存し、人通りも多いため、一定の繁華性を有する。         |                    |          |                              |           |  |
|                             |                                                                                                                                                                                               |                             |                                                                                              |                 | 〈個別的要因〉        | 特に大きな変動はない。                                                   |                    |          |                              |           |  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                           | 年間                          | 0.0 %                                                                                        |                 | 半年間            | %                                                             |                    |          |                              |           |  |