

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
千代田(都)5-21	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 彦坂 正博 印

鑑定評価額	313,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,540,000 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	1,190,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月28日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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		千代田区飯田橋二丁目20番1「飯田橋2-10-6」				②地積(㎡)	203	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				
	1:3	事務所兼作業所RC5	中小規模の事務所ビルが多く建ち並ぶ商業地域	北西8m区道、南西側道	水道、ガス、下水	飯田橋160m	(その他)地区計画等 駐車場整備地区(100,500)				
(2)近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 15m、北 45m				②標準の使用	中層の事務所ビルの敷地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5m、奥行 約 24m、規模 200㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	8m区道	交通施設	飯田橋駅南東方160m	法令規制	商業(100,480)防火地区計画等 駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の中層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に大きな変動は見られないが、景気が厳しい状況の中、オフィス需要の先行き不透明感もあり、地価はやや弱含みで推移すると予測する。									
(3)最有効使用の判定	中層の事務所ビルの敷地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,610,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 1,460,000 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、飯田橋駅周辺地区を中心とし、幹線道路背後に中小規模の事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域と把握する。主たる需要者は、地場の不動産会社や中小規模の法人が中心であるが、マンション開発業者も需要者として想定される。空室率の上昇によりオフィス市況の先行き不透明感が高まっており、地価はやや弱含み傾向にある。比較的小規模な取引が多く、総額で数千円から数億円程度の規模の取引が多く見られる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の主たる需要者は、地場の不動産会社や中小規模の法人等が中心であり、当該主たる需要者は、純粋な投資用不動産としてのほか、自用の事務所ビルとして、または自用の事務所兼投資用不動産として取得することもある。それゆえ当該主たる需要者は、不動産の有する収益性とともに市場性にも着目して取引意思を決定する。そこで比準価格と収益価格を関連付け、さらに標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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 5-18	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +1.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,350,000 円/㎡	[99.3] 100	100 [101.0]	100 [89.2]	[103.0] 100	1,530,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 千代田(都) 5-17	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +52.0 行政 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 [152.0]	[103.0] 100	1,540,000					
(10)対年ら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 1,560,000 円/㎡			③価格変動形成要因	一般的要因 景気は新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況にあり、店舗の収益性の低下、オフィス需要の先行き不透明感が高まっている。						
	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/㎡				地域要因に大きな変動は見られないが、空室率の上昇によりオフィスの先行き不透明感が高まっており、地価はやや弱含み傾向にある。						
	②変動率	年間 -1.3 %	半年間 %		個別的要因に変動はない。						