

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		千代田区飯田橋二丁目20番1「飯田橋2-10-6」					地積 (㎡)	203	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の状況	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) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,500)					
	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8 m 区道、 南西側道		水道、 ガス、 下水	飯田橋160 m								
(2)近隣地域	範囲		東 30 m、西 30 m、南 15 m、北 45 m		標準的使用		中層の事務所ビルの敷地									
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 24 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 8 m区道		交通施設	飯田橋駅南東方160 m			法令規制	商業 (100,480) 防火 地区計画等 駐車場整備地区				
	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。テレワークの定着でオフィス市況は全体的に軟調であるが、投資家の投資意欲は旺盛であり、好調な売買市場に支えられて、地価は安定的に推移すると予測する。													
(3)最も有効使用の判定		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 1,630,000 円/㎡												
		収益還元法		収益価格 1,470,000 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。テレワークの定着によりオフィス市況は全体的に軟調であるが、投資家の投資意欲は高いため、地価は安定的に推移している。比較的小規模な取引が多く、総額で数千万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)公規価示準格価と格しをた	□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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.0 -10.0 0.0 0.0		
	標準地番号 千代田 5 - 18		[100.6] 100	100 [101.0]	100 [88.2]	[103.0] 100	1,560,000		画地 行政 その他	0.0 +1.0 0.0						
(9)指か定ら基の準換地討	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +50.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 2,270,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [150.0]	[103.0] 100	1,560,000		画地 行政 その他	0 0.0						
(10)対年対象標の基準換地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,540,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因 の	〔一般的 要因〕	原材料価格の上昇等の下振れリスクはあるが、入国制限の緩和等の各種政策の効果により、景気が持ち直していくことが期待される。										
	- 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〕	テレワークの定着によりオフィス市況は全体的に軟調であるが、旺盛な投資意欲に支えられて、地価は安定的に推移している。									
							〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %													