

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	335,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,650,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 4 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 5 年1月]	1,220,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	千代田区飯田橋二丁目 2 0 番 1 「飯田橋 2 - 1 0 - 6」				地積 (m ²)	203	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) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,500)	
	1:3	事務所兼作業所 RC 5	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 m 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 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。当該エリアのオフィス市況は比較的安定的で、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、地価は上昇傾向にて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	1,720,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	1,550,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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。当該エリアのオフィス市況は比較的安定的で、投資家の投資意欲は引き続き高いため、地価は上昇傾向にて推移している。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) 公規価示標準地と格しをた	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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 +1.0 其他 0.0	
	千代田 5 - 18	[103.0]	100	100	[103.0]	1,640,000		
	公示価格 1,380,000 円 / m ²	100	[101.0]	[88.2]	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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	千代田(都) 5 - 17	[106.2]	100	100	[103.0]	1,660,000		
	前年指定基準地の価格 2,270,000 円 / m ²	100	[100.0]	[150.0]	100			
(10) 対年ら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 1,560,000 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	物価上昇、海外景気の下振れリスク等はあるが、各種政策の効果により、景気の緩やかな回復が続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 / m ²					〔地域要因〕	当該エリアのオフィス市況は比較的安定的で、投資家の旺盛な投資意欲に支えられて、地価は上昇傾向にて推移している。	
	変動率	年間 +5.8 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	