

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
千代田(都) 5 - 24	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 後藤 計 印

鑑定評価額	96,800,000,000 円	1㎡当たりの価格	25,600,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月] 19,790,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		千代田区大手町一丁目5番39外「大手町1-8-1」				地積 (㎡)	3,783 ()	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 (80,1300) 防火	
	1:1.5	電話局舎、事務所兼店舗等 S R C 23F 4B	高層の本社ビル等の建ち並ぶ業務商業地域		西36 m 都道、南側道	水道、ガス、下水	大手町近接		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (70,1300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	超高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 60 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 情報化、国際化に対応した高機能型の業務施設が集積する代表的オフィス街		街路 3 6 m 都道		交通施設	大手町駅近接		法令 商業 (70,1300) 地区計画等 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	高度な都市基盤と交通利便性の高さを活かした連鎖型再開発が進展中であり、今後とも高機能型オフィスビル街としての地位を維持すると予測するが、現下の地価動向はコロナ禍による不透明感から弱含んでいる。								
(3) 最有効使用の判定		超高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 26,400,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 24,000,000 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、丸の内、大手町、有楽町地区を中心とする業務高度商業地域である。我国随一の高機能オフィスが集積するビル街であり、需要者はその利便性やステータスを求める内外の有力企業や機関投資家を中心である。新型コロナウイルス感染症によるテレワークの普及などの不透明感から、賃貸市場は弱含みで地価は下落傾向である。取引件数が少なく需要の中心価格帯を把握し難いが、単価で25～30百万円 / ㎡程度、総額で千億円程度と推量される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格より比準価格が高位に試算された。近隣地域は機関投資家による収益目的の需要が中心となるエリアであるが、抜群の知名度と利便性からステータスを重んじる企業による需要も期待される。そこで、近隣地域の取引市場及び賃貸市場の需給動向を勘案し、比準価格と収益価格を相互に関連づけ、さらに同一需給圏内の類似地域に存する公示地価格を規準とした価格との均衡及び指定基準地からの検討を踏まえ、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	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田 5 - 30		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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +7.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 0.0 要 環境 +7.5 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 27,200,000 円 / ㎡		[98.9] 100	100 [107.0]	100 [103.2]	[105.0] 100	25,600,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 千代田(都) 5 - 1		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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +10.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 +2.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 27,300,000 円 / ㎡		[98.5] 100	100 [110.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	25,700,000			
(10) 対年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 26,100,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	新型コロナウイルス感染症の拡大から、事務所需要は弱含みであるが、優良な投資用不動産に対する取得需要は底堅い。				
	- 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 / ㎡									
	変動率	年間 -1.9 %	半年間 %		〈地域要因〉	ブランド力の強い地域で、根強い投資意欲が認められるが、コロナ禍による事務所需要の弱含みから、地価は下落傾向にある。				
					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				