

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 3 日提出
千代田(都) 5 - 24 宅地-1

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 - 24	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 彦坂 正博
鑑定評価額	97,200,000,000 円		1㎡当たりの価格	25,700,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	19,510,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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	超高層事務所ビルが集積する日本を代表するオフィス街	街路	3 6 m 都道	交通施設	大手町駅近接		法令・規制	商業 (70,1300) 防火 地区計画等 駐車場整備地区					
	地域要因の将来予測		日本を代表するオフィス街であり、出社回帰によりオフィス市況は持ち直しの動きが見られ、当該エリアに存する大規模事務所ビルへの需要は底堅く、稀少性の高い当該エリアの地価は安定的に推移すると予測する。												
(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		27,000,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格		24,700,000 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、東京駅を中心とした大手町、丸の内、有楽町地区及び八重洲、京橋、日本橋地区周辺のオフィスを中心とする業務高度商業地域と把握する。主な需要者は、資金力のある国内外の大手投資法人、大手不動産会社等である。日本を代表するオフィス街であり、当該エリアの大規模事務所ビルへの賃貸・売買需要は底堅く、地価は安定的に推移している。総額で数百億円規模の取引が多く見られるが、数千億円規模の取引も見られる。													
(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、資金力のある国内外の大手投資法人、不動産会社等であり、投資用不動産としての取引が中心である。それゆえ当該主たる需要者は、主に不動産の有する収益性に着目して取引意思を決定するが、代替・競争関係にある不動産の取引価格も参考にする。大手町地区の事例を多く採用していることも踏まえ、比準価格と収益価格を関連付け、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	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	地域要因	街路	-4.2		
	標準地番号								標準交通	0.0		交通	0.0		
	千代田	5 - 30							標準環境	0.0		環境	+9.0		
	公示価格		[100.4]	100	100	[105.0]			補画地	+7.0		行政	0.0		
(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 / ㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	千代田(都)	5 - 1							標準交通	0.0		交通	-2.0		
	前年指定基準地の価格		[100.7]	100	100	[105.0]			標準環境	0.0		環境	+2.0		
	26,800,000 円 / ㎡		100	[110.0]	[100.0]	100			補画地	+10.0		行政	0.0		
(10)対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,500,000 円 / ㎡			価格変動要因の	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					地域要因	日本を代表するオフィス街であり、オフィス市況は持ち直しつつある中、稀少性が高く底堅い需要により地価は安定的に推移している。								
	代表標準地	標準地					個別的要因	個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-													
	公示価格		円 / ㎡												
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %												