

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]	2,630,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		千代田区隼町5番14外「隼町3-19」					地積 (㎡)	131	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 (80,600) 防火 (その他) (100,600)					
	1:1.5	店舗兼事務所 SRC9		中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		西16m 区道	水道、 ガス、 下水	半蔵門180m							
(2) 近隣地域	範囲		東 25m、西 0m、南 40m、北 40m					標準的使用	高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性		特記事項		半蔵門駅通り沿いの商業地域		街路		16m区道		交通施設		半蔵門駅南方180m		法令 商業 (100,600) 防火 規制
	地域要因の将来予測		交通利便性、周辺環境が比較的良好な地域であり、建物の建替え時には住居系用途を含むケースも多くなっている。今後も緩やかに住居系用途の混在比率は高まってゆくものと予測される。												
(3)最も有効使用の判定		高層店舗兼事務所地							(4)対象基準地の個別的要因		ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		3,610,000 円/㎡									
		収益還元法		収益価格		3,170,000 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		同一需給圏は隼町、番町、麹町など区内西部を中心とし、区内全域の、商業地域ではあるが住居系用途建物の混在比率が高まりつつある地域に面的な広がりをもつ。主な需要者は一般事業法人、不動産業者、マンションデベロッパー、個人を含んだ投資家等多岐にわたる。同一需給圏内においても品等は高めで、需要は堅調に推移している。市場での取引の中心価格帯は150㎡程度の画地であれば概ね5億円強程度と推測される。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場で生じた取引事例を基礎とし、需給趨勢を反映した実証的價格であり、収益価格は賃料水準、金利動向等を反映した理論的價格である。本件では需要者が多岐にわたり、その価格形成過程は比準価格、収益価格のどちらかに強く依存するとは言い難く、両試算価格の有する説得力の程度は概ね同程度であると判断した。従って両試算価格を相互に関連付け、地価公示標準地との規準、指定基準地からの検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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 の規準価格 (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 その他	-2.5 -1.0 +3.0 0.0 0.0 0.0	
	標準地番号 千代田		5 - 36	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [99.4]	100	3,360,000		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 その他	-4.0 +2.0 -12.0 -4.0 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 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 その他	-4.0 +2.0 -12.0 -4.0 0.0		
	千代田(都)		5 - 17	[116.2] 100	100 [100.0]	100 [82.7]	100		3,390,000	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 その他	-4.0 +2.0 -12.0 -4.0 0.0	
(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 3,080,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	インバウンドが寄与する店舗、サービス、ホテルなどを中心に経済活動は活性化しており、不動産関連も堅調な推移を見せている。								
	- 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)	住居系用途の比率も高まりつつある店舗兼事務所用途中心の地域であり、価格帯などから堅調な需要も見込まれ、地価は上昇基調にある。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 -							(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円/㎡														
変動率		年間 +10.1 %	半年間 %												