

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]	2,220,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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		千代田区富士見二丁目2番4外「富士見2-2-6」					地積 (㎡)	297	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				
	1:2	店舗、事務所兼住宅 RC5		中層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		南西11m区道		水道、ガス、下水	飯田橋160m			(その他) (100,500)				
(2) 近隣地域	範囲		東 50m、西 40m、南 30m、北 20m		標準的使用		中層店舗付事務所地									
	標準的画地の形状等		間口 約 12m、奥行 約 25m、規模		300㎡程度、形状		長方形									
	地域的特性		特記事項 中層店舗兼事務所ビル等が連坦し、今後の再開発の波及効果が期待されている。		街路 11m区道		交通施設	飯田橋駅南東方160m			法令 規制	商業 (100,500) 第2種文教地区				
	地域要因の将来予測		駅前再開発事業による効果により、周辺は商業地域としての熟成が一層進んでおり、今後も駅前商業地域として発展的に推移していくものと予測される。													
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗付事務所地					(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		基準価格		2,990,000 円/㎡										
		収益還元法		収益価格		2,800,000 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・九段・富士見地区を中心とした普通商業地域全般である。主な需要者は、店舗・事務所ビル等の開発を目的とする不動産会社、事業法人、不動産投資法人及び国内外の不動産ファンド等が中心であり、都心へのアクセスが良好な立地条件から、マンションデベロッパーも需要者になると考えられる。需要の中心となる取引総額は立地、規模、収益力等にもよるが、数億円～10億円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準価格は理論的当地域の市場性を反映した実証的な価格が得られた。一方、収益価格は最も有効使用の建物の建築及び賃貸を想定した価格である。本件においては、需要者が市場性・収益性の両者を勘案し意思決定を行う法人等が中心であることを考慮し、両試算価格を相互に関連付け、不動産の需給動向、市場動向等も考慮の上、さらに標準地及び指定基準地との均衡性の検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。														
(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 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -3.0 -32.0 0.0 0.0		
	千代田 5 - 34		[105.7] 100	100 [101.0]	100 [66.0]	100	2,890,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0						
(9) 指か 定ら 基の 準換 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	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 0.0 +1.0 -1.0 0.0		
	千代田(都) 5 - 17		[116.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100	2,890,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0						
(10) 対年 象標 の基 準換 準価 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 2,580,000 円/㎡			価 格 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	景気は緩やかな回復傾向にあるものの、為替や株式市場の動向等、国内経済には不透明な要因も多く、今後の情勢に留意が必要である。										
	- 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 -					(地域 要因)	店舗兼事務所を中心とする駅近の普通商業地域。周辺には大学等が存し、人通りも多いため、一定の繁華性を有する。									
	公示価格 円/㎡						(個別的 要因)	特に大きな変動はない。								
	変動率	年間 +12.0 %	半年間 %													