

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
千代田(都) 5 - 7	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 柴田 佳子

鑑定評価額	369,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	2,030,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	1,440,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		千代田区岩本町三丁目 9 番 3 「岩本町 3 - 7 - 1 3」				地積 (㎡)	182 ()	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 : 1	店舗、事務所兼住宅 R C 5	卸売店舗、事務所等が混在する商業地域		北東 8 m 区道	水道、 ガス、 下水	岩本町 240 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,550)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 10 m、北 50 m			標準的使用	高層事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 12.5 m、			規模 200 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	高層事務所ビルの中にマンションも見られる地域		街路 8 m 区道	交通施設	岩本町駅東方 240 m	法令規制	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	中小規模の店舗、中高層の事務所ビルの中にマンションも見られる。地域要因に大きな変動は見られないが、中小規模の事務所ビルの賃貸需要は根強く、地価は上昇している。								
(3) 最有効使用の判定	高層事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	容積率 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 2,160,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,930,000 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、神田・岩本町地区を中心とした幹線道路背後の商業地域。主な需要者は不動産会社や中小事業者等と考えられるが、都心への通勤利便性の高い立地条件から、マンションデベロッパーも需要者になりうる。中小規模の事務所ビルの賃貸需要は根強く、中規模の画地では、築古事務所ビル等の建替えも進み、地価上昇が続いている。取引価格は規模や立地条件により様々であるが、数億円台程度とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例から求めたもので、市場性を反映した価格である。収益価格は最有効使用と判断した建物を想定して求めた価格で、収益性を反映している。比較的小規模で、総額が抑えられるため自用目的の取引が想定され、市場性を反映した比準価格が説得力を有する。一方で、都心商業地であり収益性もまた重視される。従って本件では両価格を関連付け、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を行って、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +25.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 千代田	5 - 33	[110.9] 100	100 [100.0]	100 [127.5]	[103.0] 100	2,020,000			
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 +69.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	千代田(都)	5 - 17								
	前年指定基準地の価格	[123.6] 100	100 [100.0]	100 [175.8]	[103.0] 100	2,030,000				
(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 1,630,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	政治情勢の不透明感はあるものの、不動産取引市場への投資は引き続き堅調であり、地価は上昇が続いている。				
	- 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)	小規模画地のマンションへの建替えの他、築古の事務所ビルの建替えも進んでいる。事務所の賃貸需要も根強く地価は上昇が続く。			
	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 +24.5 %	半年間 %							