

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社福や不動産
千代田(都) 5 - 20	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 苗代 昌志
鑑定評価額	1,030,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,470,000 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]	2,530,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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					

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 R C 5	中層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		南西11 m 区道	水道、ガス、下水	飯田橋160 m		(その他) 第2種文教地区 (99,498)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	中層の店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	早稲田通り沿いに中層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域		街路 1 1 m区道	交通施設	飯田橋駅南東方160 m		法令(100,500) 防火 第2種文教地区	
	地域要因の将来予測	北側の街区で市街地再開発事業が進行中であり、その効果により、周辺地域は商業地域として、集積度合がより高まっていくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地						(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 3,730,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 3,130,000 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、千代田区北部を中心とした千代田区内の普通商業地域である。画地は中小規模のものも多く、中層の店舗兼事務所ビル等が多く建ち並ぶ地域である。主な需要者は、店舗兼事務所ビル等の開発を目的とする不動産会社、デベロッパー、投資家等や、自己利用目的の事業法人等と想定される。飯田橋駅に近く繁華性・利便性の高さが需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は立地、規模等にもよるが、概ね数億円～20億円程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例に基づく実証的な価格であり、市場の需給を反映している。収益価格は最有効使用の建物の建築および賃貸を想定した理論的な価格であるが、建築費等、賃貸条件等について市場動向を反映しており、比準価格の検証手段として有力である。価格決定に際しては、市場の需給動向を反映した比準価格の説得力がより有用と判断し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地、指定基準地等との検討も踏まえ、本件鑑定評価額を決定した。									
(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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -4.0 化 環境 0.0 要 環境 -30.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号	千代田 5 - 34								
	公示価格	2,160,000 円 / ㎡	[110.0] 100	100 [101.0]	100 [67.2]	100 100	3,500,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	千代田(都) 5 - 17	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 地 街路 -3.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +3.0 補 画地 0.0 因 行政 -1.0 正 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	2,800,000 円 / ㎡	[123.6] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	100 100	3,500,000			
	前年標準価格	2,890,000 円 / ㎡								
(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 2,890,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	雇用・所得環境の改善により国内景気は回復傾向だが、米国の通商政策の影響から、景気の下振れリスクに注意が必要である。				
	- 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				〔地域要因〕	都心の利便性の高い不動産に対する需要は堅調であり、投資市場の回復から投資需要も増加傾向にあるため、地価は上昇傾向にある。				
	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 +20.1 %	半年間 %							