

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社吉村総合計画鑑定
千代田（都） 5-12	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 吉村 真行
鑑定評価額	1, 020, 000, 000 円		1㎡当たりの価格	5, 260, 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] 路線価又は倍率	3, 980, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		千代田区内神田二丁目 2 3 番 6 「内神田 2－1 1－6」				②地積 (㎡)	(194)	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 700) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 700)								
	1:2	事務所、住宅兼駐車場等 S R C 8F1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		西22m都道	水道、ガス、下水	神田 320m										
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m			②標準的使用		高層の店舗兼事務所地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 190㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	外堀通り沿いに中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		街路	2 2 m都道		交通施設	神田駅西方 320m		法令規制	商業 (100, 700) 防火 地区計画等 駐車場整備地区					
	⑤地域要因の将来予測		神田駅西側の幹線道路沿いに形成される商業地域である。中小規模の既存ビルも未だに多く、一部で建替え等もみられるが、用途的な変化はほぼ無い。再開発計画もなく、当面は概ね現状のまま推移するものと予測される。														
(3) 最有効使用の判定		高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 5, 640, 000円／㎡													
		収益還元法		収益価格 4, 910, 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・秋葉原地区など区北東部を中心として区内の広幅員街路沿いに線状の広がりを有する準高度商業地域。主な需要者は、自用目的の一般事業法人、賃貸ビル業者、不動産業者、個人・法人投資家等である。周辺は大手町エリアにも近く、商業地域として相応の熟成を見せており、画地規模が大きくない物件が多いため、需要者の幅が広く、需要は底堅い面がある。需要の中心となる価格帯は、2 0 0 ㎡程度の画地であると 1 0 億円前後と把握される。															
(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、市場において成立した規範性の高い準高度商業地域における取引事例に基づいて求めた試算価格であり、実証性が高い。また、収益価格は、対象基準地上に高層の店舗兼事務所を想定して求めた試算価格であり、各種指標等の規範性が高い。以上の各試算価格の特性を勘案し、本件では両試算価格を関連づけて、さらに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) 公規価額を示す価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地			②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正			地域要因			+3.0 0.0 +3.0 +4.0 0.0	
	標準地番号 千代田 5-41									街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.9 行政 0.0 その他 0.0			街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.9 行政 0.0 その他 0.0				
(9) 指定からの基準地検討		① 指定基準地番号 千代田 (都) 5-25			②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正			地域要因			+4.0 +2.0 +3.0 +4.0 0.0
		前年指定基準地の価格 5, 820, 000円／㎡									街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.9 行政 0.0 その他 0.0			街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.9 行政 0.0 その他 0.0			
(10) 対年らの対象基準地価格の等前か		①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 4, 780, 000円／㎡				③価格変動要因の形成要因	[一般的] 国内景気は緩やかに回復し、企業収益も改善しており、不動産市場は堅調に推移している。										
		①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡					[地域] 地域要因に特段大きな変動はなく、市場の回復基調を受けて、地価は上昇傾向となっている。										
		②変動率 年間 +10.0 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。										