

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 4 日提出
千代田(都) 5 - 27 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アセットリアルティ株式会社
千代田(都) 5 - 27	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 砂野 明俊

鑑定評価額	940,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,000,000 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]	2,870,000 円/㎡
(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		千代田区神田松永町 1 3 番				地積 (㎡)	235 ()	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 (80,800) 防火			
	1 : 1	店舗、事務所兼倉庫 S R C 9F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		東44 m 国道、南側道	水道、ガス、下水	秋葉原140 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)			
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 10 m、南 10 m、北 40 m				標準的使用	中高層の店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 正方形					
	地域的特性	特記事項 秋葉原電気街にもほど近く、物販店、飲食店、事務所等多様な用途が混在して集積する		街路 4 4 m国道		交通施設	秋葉原駅北方140 m		法令 商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域である。空室率が堅調に回復しており、オフィス賃料にも一部回復傾向がみられることから、地価は暫し安定的に推移するものと予測する。										
(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	角地		+5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 4,160,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 3,840,000 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		同一需給圏は主として千代田区の幹線道路沿いに、中規模の中高層店舗付事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、そのほか都心5区など中規模事務所が集積する地域にも価格牽連性が認められる。主たる需要者は比較的高い資金力を有する機関投資家、不動産業者や事業会社等であり、市場で中心となる価格帯は、土地のみの取引は稀であって土地建物一体で取引されることが多く、総額10億円～30億円程度となる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は幹線道路沿いに中規模の中高層店舗付事務所等が建ち並ぶ商業地域に存しており、市場参加者は投資対象としての収益性のみならず、業務利便性や周辺の企業集積の程度を重視している。したがって、各試算価格の再吟味並びに資料の特性及び限界からくる相対的信頼性を検討したうえで、市場の特性を反映した実証的な比準価格と、投資採算性を反映した収益価格を関連づけて、さらに、指定基準地等からの検討を行って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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号	千代田 5 - 4							標準 交通 0.0	域 交通 -3.0		
	公示価格	[105.0]	100	100	[105.0]	3,980,000	標準 環境 0.0		要 環境 -2.0			
	3,330,000 円 / ㎡	100	[97.0]	[95.1]	100		補 画地 -3.0		因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	千代田(都) 5 - 25								標準 交通 0.0	域 交通 -2.0		
	前年指定基準地の価格	[110.0]	100	100	[105.0]	4,010,000	標準 環境 0.0		要 環境 +60.0			
	5,820,000 円 / ㎡	100	[106.9]	[156.8]	100		補 画地 +6.9		因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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 3,620,000 円 / ㎡			価格変動形状要因の	〈一般的要因〉	海外情勢のほか国内物価上昇や金利リスクなどの懸念は残るが、企業業績、所得等の改善のもと、都心優良不動産に堅調な需要が続く。						
	- 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〉	幹線道路沿いに中規模の店舗付事務所が建ち並ぶ商業地域であり、建築費や運営経費増だが、投資資金の堅調さから地価上昇している。					
	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 +10.5 %	半年間 %									