

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]	5,050,000 円 / m ²
(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
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価			倍率種別	

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		千代田区神田小川町三丁目6番5外					地積 (㎡)		222 ()		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 (80,700) 防火	
	1:2	店舗兼住宅 S 8F 1B		主に中高層のスポーツ用品店が建ち並ぶ商業地域		南西36 m 都道		水道、 ガス、 下水		小川町300 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,700)	
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 40 m、南 0 m、北 20 m		標準的使用		高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記 靖国通り沿いの店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ地域		街 3 6 m都道		交通 小川町駅西方300 m		法令 商業 (100,700) 防火 駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測		靖国通りに面した店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、地域としては熟成している。西側隣接地域で再開発事業が進行中であるが、近隣地域に及ぼす影響は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。										
(3)最も有効使用の判定		高層店舗兼事務所地						(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		6,980,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		6,000,000 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・秋葉原地区など区内北東部を中心として区内全域の広幅員街路沿いに線状の広がりを有する圏域。需要者の中心は、自用目的の一般事業法人、賃貸ビル業者、不動産業者、投資家等多岐にわたる。周辺は商業地域として一定の熟成を見せている。スポーツ用品販売店舗が集積する地域として幅広く知られ、供給は限定的である一方、需要は底堅い。市場での取引の中心価格帯は2 0 0 ㎡程度の画地であれば概ね1 0 ～ 1 5 億円程度と推測される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は取引市場の需給の趨勢を反映した実証的價格であり、収益価格は賃料水準、金利動向等を反映した理論的價格である。本件では需要者が多岐にわたるが、靖国通り沿い商業地は供給がかなり限定的であることから、収益性を意識しつつも取引価格水準を重視して意思決定する傾向も強い。以上から、比準価格をやや重視し、収益価格を関連付け、地価公示標準地との規準、指定基準地からの検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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 街路 0.0	地 街路 -0.9			
	標準地番号 千代田 5 - 27								準 交通 0.0	域 交通 +6.0			
価と 格し をた	公示価格		[105.0]	100	100	[100.0]	6,530,000	化 環境 0.0	要 環境 -12.0				
	5,750,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[92.4]	100		補 画地 0.0	因 行政 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 街路 0.0	地 街路 0.0			
	千代田(都) 5 - 25								準 交通 0.0	域 交通 +4.0			
	前年指定基準地の価格		[110.0]	100	100	[100.0]	6,520,000	化 環境 0.0	要 環境 -15.0				
	5,820,000 円 / ㎡		100	[106.9]	[91.9]	100		補 画地 +6.9	因 行政 +4.0				
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 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 6,090,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般) 要 因	インバウンドが寄与する店舗、サービス、ホテルなどを中心に経済活動は活性化しており、不動産関連も堅調な推移を見せている。							
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					(地 域) 要 因	広幅員街路に面する店舗・事務所系用途中心の商業地域であり、店舗を中心とした需要の回復から地価は堅調に推移、上昇を示している。						
	変動率	年間 +7.7 %	半年間 %		(個別) 要 因		個別的要因に変動はない。						