

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
千代田(都) 5 - 9	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 彦坂 正博

鑑定評価額	621,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	3,340,000 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]	2,300,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		千代田区神田須田町二丁目 1 3 番 1 2				地積 (㎡)	186	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 : 1.5	店舗兼事務所 S R C 8F 2B	高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北15 m 区道、東側道	水道、ガス、下水	秋葉原130 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 130 m、南 15 m、北 15 m				標準的使用	高層事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	柳原通り沿いに高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		街路 1 5 m区道	交通施設	秋葉原駅南西方130 m		法令規制商業 (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	柳原通り沿いに、主に高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。当該エリアの中小型ビルのオフィス市況は堅調で、投資家の旺盛な投資意欲にも支えられて地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(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	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,520,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 3,170,000 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、秋葉原・岩本町駅周辺地区を中心とする、中高層事務所ビルが多く立地する商業地域と把握する。主な需要者は、投資ファンド、地場の不動産会社、中小規模の法人であるが、マンションやホテル開発業者も需要者として想定される。当該エリアの中小型ビルのオフィス市況は堅調で、旺盛な投資需要にも支えられて地価は上昇傾向で推移している。取引規模としては総額 1 億数千円から数億円程度の取引が多いが、1 0 億円規模の取引も見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の主たる需要者は、投資ファンド、地場の不動産会社、中小規模の法人が中心であり、中小規模の法人については、純粋な投資物件としてのほか、自用または自用兼投資物件として取得することもある。それゆえ当該主たる需要者は、不動産の有する収益性とともにも市場性にも着目して取引意思を決定する。そこで、比準価格と収益価格を相互に関連付け、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 +7.0	
	標準地番号 千代田 5 - 4							準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
	公示価格 3,790,000 円 / ㎡	[111.5] 100	100	100	[103.0] 100	3,330,000		化 環境 0.0	要 環境 +30.0	
(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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -7.0	
								準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
	前年指定基準地の価格 2,800,000 円 / ㎡	[123.6] 100	100	100	[103.0] 100	3,350,000		補 画地 0.0	因 行政 -10.0	
(10) 対年ら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 2,710,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	米国の通商政策や物価上昇等により景気の下振れリスクはあるが、各種政策の効果が景気の緩やかな回復を支えることが期待される。				
	- 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)	当該エリアの中小型ビルのオフィス市況は堅調で、投資家の旺盛な投資意欲にも支えられて、地価は引き続き上昇傾向で推移している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡	(個別的要因)				個別的要因に変動はない。			
	変動率 年間 +23.2 % 半年間 %									