

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社オグマ・アブレイザル・ファーム
千代田(都) 5 - 15	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 小熊 忍

鑑定評価額	1,550,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,970,000 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]	5,510,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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			標準の使用	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	特記事項	靖国通り沿いの店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ地域		街路	3 6 m都道	交通施設	小川町駅西方300 m	法令規制	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、未だ近隣地域への影響は認められず、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 7,340,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 6,600,000 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、一定の熟成を見せている。地域内の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 4 ～ 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価格であり、収益価格は賃料水準、金利動向等を反映した理論的価格である。対象基準地の主な需要者は、自用目的の一般事業法人、賃貸ビル業者、不動産業者、投資家等多岐にわたる。本件では、実需を指向した比準価格と、収益性を重視する収益価格との説得力の程度は概ね同程度と判断し、両価格を相互に関連付け、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 -0.9
	標準地番号	5 - 27							準 交通 0.0	域 交通 +6.0
	公示価格 6,390,000 円 / ㎡	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [ 97.7]	[100.0] 100	6,950,000	化 環境 0.0		要 環境 -7.0	
(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	補 画地 0.0	因 行政 0.0
	千代田 (都) 5 - 25								正 行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 6,400,000 円 / ㎡	[112.3] 100	100 [106.9]	100 [ 96.3]	[100.0] 100	6,980,000	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 6,560,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は緩やかな回復を続けており、不動産市場も堅調に推移しているが、海外事情由来の景気下振れリスクも高まりつつある。				
	- 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〕	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、賃貸市場の回復から地価は堅調に推移、上昇を示している。				
	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 +6.3 %	半年間 %						