

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社福や不動産
千代田(都) 5 - 25	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 苗代 昌志
鑑定評価額		5,870,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,190,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	5,070,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格			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		千代田区神田小川町一丁目 1 番 1 外					地積 (㎡)	817 ()	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					
	不整形 1 : 1.5	銀行兼事務所 S 8F 1B	中高層の店舗兼事務所の建ち並ぶ商業地域		北西36 m 都道、三方路	水道、ガス、下水	淡路町近接		(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 100 m、西 100 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	高層の店舗兼事務所地								
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項 靖国通り沿いに高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域		街路 3 6 m都道		交通施設	淡路町駅近接		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		靖国通り、外堀通り沿線に存し、複数路線が利用可能であるなど業務利便性に優れていることから、今後とも店舗兼事務所地として堅調に推移していくものと予測される。											
(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	三方路形状		+8.0 -1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 7,620,000 円 / ㎡												
	収益還元法	収益価格 6,670,000 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、神田小川町、神田須田町等を中心とした千代田区内の幹線道路沿いの高度商業地域である。主な需要者は、賃貸事務所等として利用目的の不動産業者、ディベロッパー、投資家等を中心に、自己利用目的の事業法人等である。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並び、複数の地下鉄路線の利用可能な当該エリアは、利便性の高さから需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、概ね 3 0 億円 ~ 6 0 億円程度と把握される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例に基づく実証的な価格であり、市場の需給を反映している。収益価格は最有効使用の建物の建築及び賃貸を想定した理論的な価格であるが、建築費等、賃貸条件等について市場動向を反映しており、比準価格の検証手段として有力である。価格決定に際しては、市場の需給動向を反映した比準価格の説得力がより有用であると判断し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討も踏まえ、本件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 - 7							準 交通 0.0	域 交通 0.0					
	公示価格 6,780,000 円 / ㎡	[106.0] 100	100 [106.9]	100 [100.0]	100	7,190,000	補 画地 +6.9	要 環境 0.0						
							正 行政 0.0	因 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					
	-							準 交通 0.0	域 交通 0.0					
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	100		補 画地	要 環境						
							正 行政	因 行政						
							その他	その他						
(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 6,400,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	雇用・所得環境の改善により国内景気は回復傾向だが、米国の通商政策の影響から、景気の下振れリスクに注意が必要である。								
	- 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)	都心の利便性の高い不動産に対する需要は堅調であり、投資市場の回復から投資需要も増加傾向にあるため、地価は上昇傾向にある。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 千代田 5 - 7						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 6,780,000 円 / ㎡													
	変動率 年間 +12.3 % 半年間 +6.0 %													