

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 - 28	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 砂野 明俊

鑑定評価額	62,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,080,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	------------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	830,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		千代田区東神田一丁目 8 番 4 3 「東神田 1 - 1 4 - 4」				地積 (㎡)	( 58 )	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 (80,600) 防火					
	1 : 1.5	店舗、倉庫兼住宅 S 4	中層の店舗兼住宅等が多い細街路沿いの商業地域		北西 4 m 区道、 背面道	水道、 ガス、 下水	馬喰横山 190 m		( その他 ) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,240)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 0 m、北 20 m		標準的使用	中層の店舗兼住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 10 m、		規模 60 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	細街路沿いに小規模の店舗兼住宅等が建ち並び		街路	4 m 区道		交通施設	馬喰横山駅北方 190 m		法令規制	商業 (100,240) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	東神田地区の細街路沿いに店舗兼住宅等が建ち並び商業地域であるが、付近の日本橋問屋街がやや弱く、低層階店舗需要は弱含みだが、住宅については底堅い需要があり、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		中層の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	二方路		+1.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 1,160,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 884,000 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東神田、岩本町地区等をはじめとした千代田区内の細街路沿いに小規模の店舗兼住宅等が建ち並び商業地域であり、そのほか隣接する中央区、台東区等で同規模程度の店舗兼住宅等が建ち並び地域にも価格牽連性が認められる。主たる需要者は個人事業主をはじめとして、個人投資家、不動産業者、事業会社等であり、市場で中心となる価格帯は、土地建物一体として取引されることが多く、数千万円台から数億円程度となる。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地は細街路沿いに店舗兼住宅等が建ち並び商業地域に存しており、市場参加者は自己の居住や業務利便性を重視したうえで、投資対象としての収益性からも検討している。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をやや重視し、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 の標準価格 ( 円 / ㎡ )	内 訳	標準	街路 0.0	地	街路 -2.0		
	標準地番号								準	交通 0.0	域	交通 +2.0		
	千代田	5 - 53								化	環境 0.0	要	環境 +16.0	
	公示価格		[111.0]	100	100	[101.0]	1,080,000		補	画地 0.0	因	行政 -6.0		
	1,050,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[109.0]	100				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 +4.0		
	千代田 (都)	5 - 17							準	交通 0.0	域	交通 +2.0		
										化	環境 0.0	要	環境 +145.0	
	前年指定基準地の価格		[123.6]	100	100	[101.0]	1,080,000		補	画地 0.0	因	行政 +25.0		
	2,800,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[324.9]	100				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 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 877,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	米国通商政策などの海外情勢による景気不透明感はあるが、国内の企業業績、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 〕	時間貸し駐車場による一時利用も散見されるが、地域的には細街路沿いの店舗兼住宅として特段の変動はない。							
	代表標準地	標準地	- 円 / ㎡				〔 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													
	変動率	年間 +23.1 %	半年間 %											