

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)5-5	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 小熊 忍 印

鑑定評価額	1,370,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,930,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月]	2,970,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月28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		千代田区内神田一丁目6番1外「内神田1-15-10」				地積(㎡)	349	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、事務所兼寄宿舍 R C 9F 2B	中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北22 m区道、三方路	水道、ガス、下水	小川町250 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区(100,600)					
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 60 m、北 40 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項 神田警察通り沿いに中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		街路 2 2 m区道		交通施設	小川町駅南方250 m		法令規制	商業(100,600)防火地区計画等 駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測	広幅員の一方通行区道沿いに中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、地域的に熟成している。また、地域要因に変動を与える開発計画等も存在しないことから、当面は現状のまま推移するものと判断した。												
(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	三方路			+5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 4,180,000 円/㎡											
		収益還元法	収益価格 3,680,000 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・秋葉原地区など区北東部を中心として区内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既に一定の熟成を見せており、また大手町エリアにも近いことから、需要は底堅い面がある。取引の中心となる価格帯は画地規模にもよるが、300㎡強の画地であると概ね10～15億円程度と推定される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は実際に不動産市場で生じた取引事例を価格判定の基礎と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と言える。対象地の需要者を動案した場合、投資目的の需要者と実需を指向する需要者との競合が予想される。従って本件における両試算価格の有する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 標準地番号 千代田 5 - 47		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	+1.5		
	公示価格 4,560,000 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [121.9]	[105.0] 100	3,910,000		標準交通	0.0	地域交通	+2.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 千代田(都) 5 - 25		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	標準環境	0.0	要因環境	+9.0		
	前年指定基準地の価格 5,650,000 円/㎡		[99.1] 100	100 [106.9]	100 [140.3]	[105.0] 100	3,920,000		補画地	0.0	因行政	+8.0		
									正行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(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 3,960,000 円/㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	新型コロナウイルスの影響はあるものの、量的金融緩和政策による潤沢なマネーの一部が不動産に流入しており、底支えとなっている。								
	- 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〉	最寄駅徒歩5分圏に位置する大手町エリアにも近い商業地域であり、需要は底堅いが、賃貸市場の先行き不安感もあり、地価は小幅下落。							
	変動率 年間 -0.8 % 半年間 %						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。						