

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	2,950,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「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 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,600)		
	1:1.5	店舗、事務所兼寄 宿舎 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				
(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 商業 (100,600) 防火 地区計画等 駐車場整備地区 規制	
	地域要因の将来予測		中規模地に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ幹線道路沿いの成熟した業務地域である。再開発計画は予定されていないが、小規模かつ古い建物も見られることから画地併合による建物更新が進むものと予想される。											
(3)最も有効使用の判定		高層店舗兼事務所地						(4)対象基準地の 個別的な要因		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		4,140,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格		3,630,000 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、大手町地区背後から神田・秋葉原地区に至る幹線道路沿いの中規模の店舗兼事務所ビルが多い商業地域である。需要者は、収益稼得目的の投資ファンド、大手不動産業者、国内事業法人が中心で自社ビルを物色する中堅企業も参入する。コロナ禍により賃料・稼働率、投資利回りは弱含み傾向にあるが、規模に優れた好立地の築浅ビルに対する需要は堅調である。取引の中心価格帯は規模により区々であるが、総額15億円程度の賃貸ビルが中心である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は価格牽連性の高い神田地区周辺の幹線道路沿いの事例を中心に求めており規範的である。需要者の多くは投資採算性に依拠して意思決定を行うが、高度商業地における規模に優れた画地については、その希少性から周辺取引水準を重視して意思決定する傾向も強い。よって、市場性を反映する実証的な比準価格と投資採算性を反映する収益価格を相互に関連付け、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	0.0	地	街路	+1.5	
	標準地番号 千代田 5 - 47								準 交通	0.0	域	交通	+2.0	
価と 格し をた	公示価格		[100.0]	100	100	[105.0]	3,940,000	化 環境	0.0	要 環境	+7.5			
	4,510,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[120.2]	100		補 画地	0.0	因 行政	+8.0			
								正 行政 その他	0.0 0.0 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 - 25								準 交通	0.0	域	交通	+3.0	
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[105.0]			化 環境	0.0	要 環境	+21.0		
		5,600,000 円 / ㎡	100	[106.9]	[140.0]	100	3,930,000	補 画地	+6.9	因 行政	+8.0			
								正 行政 その他	0.0 0.0 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 3,930,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	一 般 的 要 因	コロナ禍による景気低迷から回復基調に転じているが、世界情勢、円安傾向による物価高が顕著で景気の先行きが懸念される。							
	大手町背後の公共施設も散見される利便な地域であることから需要は底堅く、賃料・稼働率は堅調で、地価はほぼ横ばいで推移した。													
	個別的な要因に変化はない。標準的な画地であり、市場競争力は地域内中庸である。													