

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
千代田(都)5-8	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 彦坂 正博 印

鑑定評価額	585,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,130,000 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]	4,160,000 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		千代田区神田須田町一丁目2 6 番 2					地積 (㎡)	(114)	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			
	1 : 1.5	店舗、事務所兼住宅 S R C 10	高層の店舗兼事務所ビル が建ち並ぶ商業地域		北東27 m 国道	水道、 ガス、 下水	神田70 m		(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 50 m、西 10 m、南 35 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 10 m、奥行 約 13 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 2 7 m国道		交通	神田駅北方70 m		法令	商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	神田駅に近く、中央通り沿いに高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。業績不振、テレワークの定着によるオフィス需要の先行き不透明感、店舗の収益性の減退により地価はやや弱含みで推移すると予測する。										
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 5,400,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 4,940,000 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、千代田区北部における広幅員の幹線道路沿いの高度商業地域を中心とした、高層の事務所ビル、店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域と把握する。主な需要者は、国内外の投資法人、不動産会社、事業法人が中心になるものと想定される。企業の業績不振やテレワークの定着等によるオフィス需要の先行き不透明感、店舗の収益性の減退により、地価はやや弱含み傾向にある。取引総額としては数億円規模の取引が多いが、数十億円規模の取引も見られる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	対象不動産の主たる需要者は、資金力のある国内外の大手投資法人、事業法人が中心であり、投資用不動産の取引が多いが、自社ビルとしての取引も見られる。それゆえ当該主たる需要者は、主に不動産の有する収益性に着目して取引意思を決定するものの、代替・競争関係にある不動産の取引価格にも着目する。以上の検討を踏まえ、比準価格と収益価格を関連付け、さらに標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、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 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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	公示価格 4,560,000 円 / ㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [88.2]	[100.0] 100	5,140,000		準 交通 0.0	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	化 環境 0.0	要 環境 -10.0		
	前年指定基準地の価格 5,650,000 円 / ㎡		[99.1] 100	100 [106.9]	100 [102.2]	[100.0] 100	5,120,000		補 画地 0.0	因 行政 0.0		
									正 行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年 象標 の基 準価 検討 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 5,180,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	景気は新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況にあり、店舗の収益性の低下、オフィス需要の先行き不透明感が高まっている。						
	- 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					〈 地 域 要 因 〉	地域要因に大きな変動は見られないが、店舗の収益性の低下、オフィスの先行き不透明感により、地価はやや弱含み傾向にある。					
	□代表標準地 □ 標準地 標準地番号 -						〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡											
変動率 年間 -1.0 % 半年間 %												