

鑑定評価書（令和5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社吉村総合計画鑑定
千代田（都） 5-9	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 真行

鑑定評価額	441,000,000円	1㎡当たりの価格	2,370,000円／㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	1,770,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		千代田区神田須田町二丁目1 3 番 1 2				②地積 (㎡)	(186)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 800) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 800)			
	1:1.5	店舗兼事務所 S R C 8F2B	高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北15m区道、東側道	水道、ガス、下水	秋葉原 130m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 130m、南 15 m、北 15 m				②標準的使用	高層の事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	柳原通り沿いに高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		街路	1 5 m 区道	交通施設	秋葉原駅南西方 130m	法令規制	商業 (100, 800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測		昭和通り背後の柳原通り沿いで、店舗やマンションも見られるが、主に高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域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	高層の事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 2,540,000円／㎡									
	収益還元法		収益価格 2,200,000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、神田須田町、神田東松下町、岩本町周辺の準高度商業地域。主な需要者は、一般事業法人の他、不動産開発業者、ファンド等の投資家等である。小規模画地については、自用事務所を必要とする自営業者も需要者となっている。需要の中心となる価格帯は、敷地規模、立地条件等により差異があるが、概ね4億円～6億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、市場において成立した規範性の高い準高度商業地域における取引事例に基づいて求めた試算価格であり、実証性が高い。また、収益価格は、対象基準地上に高層の事務所を想定して求めた試算価格であり、各種指標等の規範性が高い。以上の各試算価格の特性を勘案し、本件では両試算価格を関連づけて、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) 規価示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +7.0
	標準地番号 千代田 5-4									交通 0.0	交通 -3.0	
	公示価格 3,120,000円／㎡		[102.0] 100	100 [97.0]	100 [143.2]	[103.0] 100	2,360,000		環境 0.0	環境 +38.0		
									画地 -3.0	行政 0.0	行政 0.0	
									行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
									その他 0.0			
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 千代田 (都) 5-17		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -7.0
										交通 0.0	交通 -3.0	
	前年指定基準地の価格 2,270,000円／㎡		[106.2] 100	100 [100.0]	100 [105.5]	[103.0] 100	2,350,000		環境 0.0	環境 +30.0		
									画地 0.0	行政 -10.0		
									行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対象基準地の等前か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,270,000円／㎡			③価格形成要因の変動状況	一般的要因 新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済活動への影響は限定的であり、市場は堅調に推移している。							
	①-2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 地域要因に特段大きな変動はなく、市場の回復基調を受けて、地価は上昇傾向となっている。							
					個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +4.4 % 半年間 %											