

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)5-11	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 砂野 明俊	印

鑑定評価額	836,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,060,000 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]	3,180,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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					

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		千代田区西神田一丁目4番2外「西神田1-3-6」				地積(㎡)	206	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(80,700)防火			
	1:1.5	事務所SRC9	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		南西27m都道、北西側道	水道、ガス、下水	水道橋340m		(その他)特別用途地区 駐車場整備地区(100,700)			
(2)近隣地域	範囲	東20m、西0m、南50m、北50m			標準的使用	中高層の店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口約12m、奥行約17m、規模200㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項 前面都道は都市計画道路(計画幅員4.0m、対面側一方拡幅、事業認可未定)。		街路2.7m都道		交通施設	水道橋駅南東方340m		法令 商業(100,700)防火 特別用途地区 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域である。新型コロナウイルス感染症による景気の後退懸念から地価はやや弱含みに推移するものと予測する。									
(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	角地 セットバック		+3.0 -4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格4,220,000円/㎡										
	収益還元法	収益価格3,900,000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千代田区の幹線道路沿いに、中規模の中高層店舗付事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、そのほか都心5区など中規模事務所が集積する地域にも価格牽連性が認められる。主たる需要者は比較的高い資金力を有する機関投資家、不動産業者や事業会社等であり、市場で中心となる価格帯は、土地建物一体で取引されることが多く、総額10億円～30億円程度となる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は幹線道路沿いに中規模の中高層店舗付事務所等が建ち並ぶ商業地域に存しており、市場参加者は投資対象としての収益性のみならず、業務利便性や周辺の企業集積の程度を重視している。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と、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)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田5-8		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	地域街路0.0		
	公示価格 3,260,000円/㎡		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [79.1]	[98.9] 100	4,040,000		標準交通0.0	地域交通+3.0		
(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	標準交通0.0	地域交通+2.0		
	前年指定基準地の価格 5,650,000円/㎡		[99.1] 100	100 [106.9]	100 [127.3]	[98.9] 100	4,070,000		標準画地+6.9	要因行政+4.0		
									標準行政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4,100,000円/㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	投資資金は堅調で、都心の優良不動産には根強い需要がみられるが、新型コロナウイルス感染症による不動産市場への影響が懸念される。						
	-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					〈地域要因〉	幹線道路沿いに中規模の店舗付事務所が建ち並ぶ商業地域であり、新型コロナウイルスの顕在化以降、店舗事務所需要に弱含み感がある。					
	公示価格 円/㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-1.0%					半年間	%			