

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 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	3,170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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					

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「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」				②地積 (㎡)	206 ()	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 (80,700) 防火 (その他) 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,700)					
	1:1.5	事務所 SRC 9	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	南西27 m 都道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	水道橋340 m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 50m、北 50m				②標準の使用	中高層の店舗兼事務所地					
	③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					
	④地域的特性	特記事項	前面都道は都市計画道路(計画幅員40m、対面側一方拡幅、事業認可未定)。	街路	27m都道	交通施設	水道橋駅南東方340 m	法令	商業 (100,700) 防火 特別用途地区 駐車場整備地区	規制		
	⑤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。未だ新型コロナウイルス感染症等の懸念は残るが、一部に底打ち感もみられるようになってきており、地価は暫し安定的に推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	高層の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地		+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		4,230,000 円/㎡			セツバック		-4.0			
	収益還元法	収益価格		3,890,000 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率連性が認められる。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 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	0.0 +3.0 -20.0 -4.0 0.0	
	公示価格 3,210,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [79.1]	[98.9] 100	4,040,000						
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	①指定基準地番号 千代田(都)	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +6.9 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	0.0 +2.0 +20.0 +4.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 5,600,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [106.9]	100 [127.3]	[98.9] 100	4,070,000						
(10) 対年 象標 の基 準換 地格 の等 前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,060,000 円/㎡		③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	都心優良不動産に根強い需要が続くも、新型コロナウイルス感染症、ウクライナ情勢、金利上昇リスクなど不動産市場への懸念は残る。							
	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)	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影響による地価下落は、概ね底を打ちつつある。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。					