

| 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]<br>路線価又は倍率 | 3,680,000 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     |         | 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所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      | 千代田区内神田二丁目2番6「内神田2-11-6」                 |                                                                      |                  |                  | ②地積<br>(㎡)                                                       |               | (194)                                      |         | ③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<br>(80, 700)<br>防火<br>(その他)<br>地区計画等<br>駐車場整備地区<br>(100, 700) |               |                                            |         |          |  |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                                | 事務所、住宅兼駐車場等<br>SRC8F1B                                                                               | 中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域                    | 西22m都道                                                               | 水道、ガス、下水         | 神田<br>320m       |                                                                  |               |                                            |         |          |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                      | 東 20 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m              |                                                                      | ②標準の使用           |                  | 高層の店舗兼事務所地                                                       |               |                                            |         |          |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                      | 間口 約 10.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 190㎡程度、形状 長方形 |                                                                      |                  |                  |                                                                  |               |                                            |         |          |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記事項                                                                                                 | 外堀通り沿いに中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域            | 街路                                                                   | 22m都道            | 交通施設             | 神田駅西方<br>320m                                                    | 法令規制          | 商業<br>(100, 700)<br>防火<br>地区計画等<br>駐車場整備地区 |         |          |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                         | 神田駅西側の幹線道路沿いに形成される商業地域である。中小規模の既存ビルも未だに多く、一部で建替えなどもみられるが、用途的な変化はほぼ無い。再開発計画もなく、当面は概ね現状のまま推移するものと判断した。 |                                          |                                                                      |                  |                  |                                                                  |               |                                            |         |          |  |
| (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                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      | 基準価格                                     |                                                                      | 4,940,000円/㎡     |                  |                                                                  |               |                                            |         |          |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                      | 収益価格                                     |                                                                      | 4,370,000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・秋葉原地区など区北東部を中心として区内の広幅員街路沿いに線状の広がりを持つ準高度商業地域。主な需要者は、自用目的の一般事業法人、賃貸ビル業者、不動産業者、個人・法人投資家等である。周辺は大手町エリアにも近く、商業地域として相応の熟成を見せており、画地規模が大きくない物件が多いため、需要者の幅が広く、需要は底堅い面がある。需要の中心となる価格帯は、200㎡程度の画地であると10億円前後と把握される。 |                                                                                                      |                                          |                                                                      |                  |                  |                                                                  |               |                                            |         |          |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準価格は、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、対象標準地上に高層の店舗兼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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                                |                                                                                                      |                                          |                                                                      |                  |                  |                                                                  |               |                                            |         |          |  |
| (8) 公示価格                    | ① □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号<br>千代田 5-41                                                                                                                                                                               |                                                                                                      | ② 時点<br>修正                               | ③ 標準化<br>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<br>(円/㎡)                                            | ⑦ 内訳<br>標準化補正 | 街路 0.0                                     | 地価 0.0  | 街路 +3.3  |  |
|                             | 公示価格<br>5,380,000円/㎡                                                                                                                                                                                               |                                                                                                      | [ 99.4 ]<br>100                          | 100<br>[ 104.9 ]                                                     | 100<br>[ 110.7 ] | [ 100.0 ]<br>100 | 4,610,000                                                        |               | 交通 0.0                                     | 交通 0.0  |          |  |
| (9) 指定からの検討                 | ① 指定基準地番号<br>千代田(都) 5-25                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      | ② 時点<br>修正                               | ③ 標準化<br>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<br>(円/㎡)                                            | ⑦ 内訳<br>標準化補正 | 街路 0.0                                     | 地価 0.0  | 街路 +4.2  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>5,650,000円/㎡                                                                                                                                                                                         |                                                                                                      | [ 99.1 ]<br>100                          | 100<br>[ 106.9 ]                                                     | 100<br>[ 113.9 ] | [ 100.0 ]<br>100 | 4,600,000                                                        |               | 交通 0.0                                     | 交通 +2.0 |          |  |
| (10) 対年標準価格の検討              | ①-1対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 4,630,000円/㎡                                                                                                                                                                    |                                                                                                      | ③ 価格形成要因の変動状況                            | [ 一般的 ] 不動産市場は堅調であったが、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大きく、市場は弱含みで推移している。 |                  |                  |                                                                  |               |                                            |         |          |  |
|                             | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                          | [ 地域 ] 地域要因に特段大きな変動はないが、新型コロナウイルス感染症拡大により、地価は下落基調にて推移している。           |                  |                  |                                                                  |               |                                            |         |          |  |
|                             | ② 変動率 年間 -0.9 % 半年間 %                                                                                                                                                                                              |                                                                                                      |                                          | [ 個別 ] 個別的要因に変動はない。                                                  |                  |                  |                                                                  |               |                                            |         |          |  |