

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		千代田区神田駿河台一丁目8番3外						②地積 (㎡)		122 ()		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 (80,600) 防火			
	1:1.5		店舗、事務所兼住宅 RC 6		大学、店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北西22 m 区道		水道、ガス、下水		御茶ノ水240 m		(その他) 地区計画等 第2種文教地区 (100,600)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 15 m、北 100 m						②標準の使用		中高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項		御茶ノ水駅に近い明大通り沿いで、路面店として楽器店、飲食店等が多く見られる。		街路 2.2 m区道		交通施設		御茶ノ水駅南西方240 m		法令 商業 (100,600) 防火 地区計画等 第2種文教地区			
⑤地域要因の将来予測		駅に近く、周辺には大学、病院、事務所ビルのほか学生向けの店舗等も見られる地域である。先行き不透明な社会経済情勢を背景として、地価はやや不安定な状況になるものと予想される。														
(3) 最も有効使用の判定		中高層店舗兼事務所地								(4) 対象基準地の個別的な要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		5,100,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		4,390,000 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、中央区の中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域と把握される。近隣地域は、大学、病院、事務所ビルのほか、低層階店舗に楽器店が多くみられる地域である。需要者の中心は、対象不動産の収益性に着目する不動産会社や事業会社、投資法人等が想定される。市場で中心となる価格帯は、規模、画地条件等により大きく異なるが、土地価格で総額数億～10億円程度の取引が多くみられる。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、比較可能な複数の取引事例から求められており、実勢を反映した価格と認められる。収益価格は、直接法により求められており、賃料水準も標準的なものであり、対象地の収益性を反映する。比較的高度利用可能な商業地域に存し、市場参加者は地域の価格水準と投資採算性の両面を検討して意思決定するものと思料される。本件では、比準価格と収益価格とを関連づけ、指定基準地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的な要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内 準 街路 0.0 地 街路 +3.0			
	標準地番号 千代田 5 - 27		[99.0] 100		100 [100.0]		100 [111.4]		100 [100.0]		4,800,000		交通 0.0 域 交通 +5.0 環境 0.0 要 環境 -1.0 画地 0.0 因 行政 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的な要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内 準 街路 0.0 地 街路 +4.0			
	千代田(都) 5 - 25		[99.1] 100		100 [106.9]		100 [108.7]		100 [100.0]		4,820,000		交通 0.0 域 交通 +3.0 環境 0.0 要 環境 -6.0 画地 +6.9 因 行政 +8.0 行政 0.0 その他 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	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,900,000 円/㎡				③価格形成要因		(一般的要因) 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会生活や経済活動の全般に渡って様々な影響が出ている。									
	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) 物販・飲食店舗の賃料負担力の低下等に伴い、地価はやや弱含んでいく可能性がある。									
	②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %						(個別的な要因) 個別的な要因に特に変化は認められない。									