

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
千代田(都) 5 - 13	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 蜂須賀 千秋

鑑定評価額	588,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,820,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	3,830,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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		千代田区神田駿河台一丁目 8 番 3 外				地積 (㎡)	122 ()	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 (80,600) 防火 (その他) 地区計画等 第 2 種文教地区 (100,600)	
	1 : 1.5	店舗、事務所兼住宅 R C 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			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 15 m、北 100 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所ビル地			
	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							
	地域的特性	特記事項	明大通り沿いの店舗兼事務所ビル、大学が建ち並ぶ商業地域		街路 2 2 m区道	交通施設	御茶ノ水駅南西方240 m		法令規制	商業 (100,600) 防火 地区計画等 第 2 種文教地区
	地域要因の将来予測	周辺には大学、病院が集積しており、学生向けの店舗も多い。新型コロナウイルス感染症の状況にもよるが、徐々に正常化の方向を目指す動きが見られ、市況の回復が期待される。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所ビル地						(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	比準価格 5,100,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 4,550,000 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内の幹線道路、準幹線道路沿いの、高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域と判定した。主な需要者は投資目的の不動産会社、投資家等が中心となるが、近隣地域内は大学や病院が多いため、その関連需要も考えられる。ＪＲ御茶ノ水駅にも近く、近年は良質な事務所ビルも建築されているため、繁華性は高く、一定需要が見込まれる。取引の中心となる価格帯は数億円程度となると思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の代替競争関係が成立する地域から事例を収集、採用しており、市場性を反映する。収益価格は主な需要者の観点から収益性を反映しており、賃料水準、取引利回り等、周辺の市場動向を勘案して査定されている。需要者の属性も考慮し、本件では両価格を等しく関連付け、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +3.3	
	標準地番号 千代田 5 - 27							準 交通 0.0	域 交通 +3.0	
	公示価格 5,310,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.7]	100	4,800,000	化 環境 0.0	要 環境 0.0		
							補 画地 0.0	因 行政 +4.0		
(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 街路 0.0	地 街路 +4.2	
	前年指定基準地の価格 5,600,000 円 / ㎡	[99.5] 100	100 [106.9]	100 [108.0]	100	4,830,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
							化 環境 0.0	要 環境 -5.0		
							補 画地 +6.9	因 行政 +8.0		
(10) 対年ら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 4,810,000 円 / ㎡			価格変動要因の	〈一般的要因〉	コロナ禍による事務所需要の悪化は続いているが、低金利の影響もあり不動産市場への投資意欲は高い。				
	- 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〉	ＪＲ御茶ノ水駅に近い準幹線道路沿いの商業地であり、一定の需要は見込まれる。			
	変動率	年間 +0.2 %	半年間 %		〈個別的要因〉		個別的要因に特段の変動はない。			