

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 B E A R S
千代田(都) 5 - 14	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 雅之

鑑定評価額	1,080,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	2,110,000 円 / ㎡
-------	-----------------	-----------	-----------------

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]	1,630,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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		千代田区神田美倉町 1 0 番 1				地積 (㎡)	514 ()	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) 駐車場整備地区	
	2 : 1	事務所 S R C 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北西11 m 区道、背面道	水道、ガス、下水	神田450 m		(100,606)	
(2) 近隣地域	範囲		東 15 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用	中高層事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 28 m、奥行 約 18 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	事務所建替えにあたり、共同住宅、ホテル等への用途転換もみられる地域。		街路 1 1 m区道	交通施設	J R 神田駅東方450 m		法令 商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	都心アクセスに優るため、事務所から共同住宅、ホテル等への用途転換もみられる地域。コロナ禍以降事務所需要の縮小傾向、賃料の低下傾向が見られたが、現在は底値横ばいの状況と思考される。								
(3) 最有効使用の判定		高層事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 2,280,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 1,960,000 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、神田地区における幹線道路背後の中小規模の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。千代田区の北東部、J R「神田」駅の東側に形成される商業地域においては代替性が高い。需要者の中心は、実需の法人、貸しビル業者、投資法人等であるが、マンションデベロッパー、ホテル業者等の参入も見受けられる。コロナ禍以降、賃料、空室率等の弱含み傾向がみられたが、底値横ばい傾向にある。土地取引価格帯は、総じて 1 0 億円前後が一般的である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地は、J R「神田」駅の東側に形成される中小規模の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。多用途目的の参入もみられるが、地域の中核用途は事務所である。需要者の中心の貸しビル業者等は収益性を重視して取引を行い、実需の法人は立地、取引価格等の市場性を重視する。本件は、市場実態を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格を関連付け、更に指定基準地及び周辺公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 千代田 5 - 24	[100.5] 100	100	100	[103.0] 100	2,110,000				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 千代田(都) 5 - 17	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 2,270,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100	100	[103.0] 100	2,110,000				
(10) 対年対象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,110,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	景気は、持ち直しの傾向にあるが、感染再拡大やウクライナ情勢、原材料価格の上昇、金融資本市場の変動による下振れリスクに留意。				
	- 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〉	地域要因に大きな変動はない。事務所需要は弱含みで推移していたが、ここにきて持ち直しの傾向にある。				
					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							