

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 5 日提出
千代田(都) 5 - 14 宅地-1

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	1,130,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,190,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,660,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	①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			②地積 (㎡)	514 ()	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 (その他) 駐車場整備地区 (100,606)					
	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							
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 15 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m					②標準の使用		中高層事務所地								
	③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															
	④地域的特性		特記 事項		更新にあたり、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 規制		商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区	
⑤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等が見られたが、空室率の改善や取引利回りの低下傾向により、地価は上昇基調と判断される。																
(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 2,370,000 円/㎡					(4) 対象基準地の個別的要因									
		収益還元法		収益価格 2,020,000 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、貸しビル業者等であるが、マンション・ホテル業者等の参入も見受けられる。コロナ禍以降事務所需要の縮小傾向等が見られたが、空室率の改善等により地価は上昇基調と推測される。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。用途混在の傾向が進むものの、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 標準 格と 格し をた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田 5 - 24		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 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 +7.0 域 交通 +4.0 要 環境 +65.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 3,950,000 円/㎡		[102.0] 100		100 [103.0]		100 [183.6]		[103.0] 100		2,190,000							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号 千代田(都) 5 - 17		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 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 -3.0 域 交通 +3.0 要 環境 +20.0 因 行政 -5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 2,270,000 円/㎡		[106.2] 100		100 [100.0]		100 [113.9]		[103.0] 100		2,180,000							
(10) 対年 ら象 標の 基準 価討 地格 の等 前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,110,000 円/㎡					③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の		〔一般的要因〕 景気は、緩やかに回復している。世界的な金融引締め等による海外景気の下振れリスク、物価上昇による下押しリスクに留意を要する。										
	①ー 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。空室率・取引利回りの低下傾向により地価は上昇基調と判断される。										
	②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %							〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。										