

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社オグマ・アブレイザル・ファーム
千代田(都)5-15	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 小熊 忍 印

鑑定評価額	1,300,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,860,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

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]	4,690,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		千代田区神田小川町三丁目 6 番 5 外				地積 (㎡)	222 ()	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 (80,700) 防火			
	1 : 2	店舗兼住宅 S 8F 1B	主に中高層のスポーツ用品店が建ち並ぶ商業地域		南西36 m 都道	水道、ガス、下水	小川町300 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,700)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 0 m、北 20 m				標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	靖国通り沿いの店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ地域		街路	3 6 m 都道	交通施設	小川町駅西方300 m	法令規制	商業 (100,700) 防火 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	広幅員の幹線道に面した店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、地域としては熟成している。周辺地域で再開発の計画もあるが、現状で直接的な影響は認められず、当面は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	比準価格 6,230,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 5,330,000 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圏域。需要者の中心は、自用目的の一般事業法人、賃貸ビル業者、不動産業者、投資家等多岐にわたる。周辺は商業地域として一定の熟成を見せている。またスポーツ用品販売店舗が集積する地域として幅広く知られ、供給は限定的で需要は底堅い。市場での取引の中心価格帯は 2 0 0 ㎡程度の画地であれば概ね 1 0 ～ 1 5 億円程度と推測される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の市場で生じた取引事例を基礎とする実証的価格である。収益価格は最有効使用建物が生み出す純収益を価格判定の基礎としており理論的である。本件では需要者が多岐にわたるが、靖国通り沿い商業地は供給が限定的であることから、収益性よりも取引水準を重視して意思決定する傾向も強い。以上から、比準価格をやや重視し、収益価格を関連付け、地価公示標準地との規準、指定基準地からの検討を踏まえて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	地域交通	-0.9	
	標準地番号 千代田 5 - 27							準交通	0.0	要環境	+6.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 5,400,000 円 / ㎡	[99.5] 100	100	100	[100.0] 100	5,850,000	内 訳	補画地	0.0	要因行政	0.0	
		100	[100.0]	[91.9]	100			正行政	0.0	その他	0.0	
	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 / ㎡)	標準街路	0.0	地域交通	0.0
	前年指定基準地の価格 5,650,000 円 / ㎡	[99.1] 100	100	100	[100.0] 100			準交通	0.0	要環境	-17.0	
(10) 対年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 5,920,000 円 / ㎡		価格変動形成要因	一般的要因	新型コロナウイルスの影響はあるものの、量的金融緩和政策による潤沢なマネーの一部が不動産に流入しており、底支えとなっている。							
	- 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 / ㎡				広幅員街路に面する店舗・事務所系用途が中心の商業地域であり、賃貸市場の先行き不安感もある。地価はやや下落傾向。							
	変動率	年間 -1.0 %				半年間 %	個別的要因	個別的要因に変動はない。				