

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 千代田区神田和泉町1番292					②地積 (㎡)	120	③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 (80,500) 防火		
	1:2	倉庫、事務所兼住宅 RC6	中層事務所、共同住宅、 店舗が混在する商業地域	南7 m 区道	水道、 ガス、 下水	秋葉原300 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,420)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 70 m、南 20 m、北 20 m			②標準の使用	中層の事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 16 m、規模		120 ㎡程度、形状		長方形			
	④地域的特性	特記事項	既存ビルの建替えでは、住宅比率が高まっている地域	街路	7 m区道	交通施設	秋葉原駅北東方300 m	法令規制	商業 (100,420) 防火 地区計画等 駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測	比較的狭小な画地に事務所ビル、事務所兼共同住宅ビル等が建ち並ぶ地域。周辺においては大規模再開発等の変動要因はないが、既存ビルの建替えでは住宅系用途の比率が高まりつつあり、当面はこの傾向が続くと予測。								
(3) 最も有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地					(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	基準価格		1,370,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		1,150,000 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	同一需給圏は主に千代田区北東部の幹線道路背後の商業地域である。秋葉原駅周辺の繁華街からはやや外れ、中小規模の物件が多い地域のため、主たる需要者は自用目的の一般事業法人、不動産業者、マンションデベロッパー、個人投資家等多岐にわたる。住居系用途としての利便性も高いこと、混在の度合いが高まり、需要者の幅が広く、需要は相応に存する。需要の中心となる価格帯は、100㎡程度の画地で概ね1～2億円程度が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は現実の取引事例に基づく実証的な価格であり、市場の需給を反映している。収益価格は最も有効使用の建物の建築および賃貸を想定した理論的な価格であるが、建築費等、賃貸条件等について市場動向を反映しており、基準価格の検証手段として有力である。価格決定に際しては、基準価格と収益価格は同程度の説得力を有すると判断し、相互に関連付けて、標準地、指定標準地等との検討も踏まえ、本件鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準街路 0.0	地域街路 +8.0	
	公示価格 1,580,000 円/㎡	[99.1] 100	100 [103.0]	100 [122.2]	[100.0] 100	1,240,000		標準交通 0.0	地域交通 -1.0	
(9) 指か定ら基の標準地討	①指定標準地番号 千代田(都)	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準環境 0.0	地域要環境 +3.0	
	前年指定標準地の価格 2,280,000 円/㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [176.8]	[100.0] 100	1,280,000		標準画地 +3.0	地域因行政 +11.0	
(10) 対年対象標の基準地討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,270,000 円/㎡			③価格変動要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響により、景気の先行き不透明感が強まり、不動産に対する需要は弱含み傾向へ変化しつつある。				
	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)	事務所、業務系用途ビル、事務所兼共同住宅ビルが混在する地域であるが、住宅比率が高まりつつある。地価は微減傾向にある。			
	②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %						(個別的要因)	個別的な要因に変動はない。		