

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フロネシス
千代田(都) 5 - 16	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 苗代 昌志

鑑定評価額	163,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,360,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	1,050,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	千代田区神田和泉町1番292				地積 (㎡)	120	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 (80,500) 防火	
1:2	倉庫、事務所兼住宅 RC 6	中層事務所、共同住宅、店舗が混在する商業地域	南7m 区道	水道、ガス、下水	秋葉原300m	(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,540)		
(2) 近隣地域	範囲	東 15m、西 70m、南 20m、北 20m		標準的使用	中層の事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 7m、奥行 約 16m、規模 120㎡程度、形状 長方形						
	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	7m区道	交通施設	秋葉原駅北東方300m	法令 商業 (100,420) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
地域要因の将来予測	比較的狭小な画地に事務所ビル、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ地域。大規模再開発等の大きな変動要因はないが、既存ビルの建替では地区計画の誘導もあり、住宅系用途の比率が高く、今後も同様の傾向と予測。							
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	容積率 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,470,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,270,000 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	比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、比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、比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、指定基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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	
	千代田 5 - 45	[102.3]	100	100	[102.0]	1,340,000	地 街路 +8.0 域 交通 -1.0 要 環境 +3.0 因 行政 +11.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	
	千代田(都) 5 - 17	[106.2]	100	100	[102.0]	1,390,000	地 街路 +1.0 域 交通 -1.0 要 環境 +70.0 因 行政 +4.0 其他 0.0	
(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 1,290,000 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的 要因	コロナ禍の収束により国内景気は回復傾向だが、世界的な金融引締め等の影響から、景気の下振れリスクに注意が必要である。			
	- 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/㎡				個別的 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り、地価は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +5.4 % 半年間 %								