

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
千代田(都) 5 - 17	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 嶋田 幸弘

鑑定評価額	1,060,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,410,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

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]	1,870,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 29 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		千代田区神田駿河台二丁目 1 番 4 7				地積 (㎡)	438	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 : 1	事務所 S R C 7F 1B	中高層の事務所のほか学校、病院もある商業地域		北西8 m 区道	水道、ガス、下水	御茶ノ水190 m		(その他) (100,480)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	中高層の事務所地								
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模			360 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 教育施設や事務所ビル等が建ち並び準高度商業地域		街路 8 m区道		交通施設	御茶ノ水駅南西方190 m		法令規制 商業 (100,480) 第 1 種文教地区					
	地域要因の将来予測		教育施設や事務所ビル等が建ち並び商業地域として成熟しており、当面は現状の土地利用状況を維持するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	中高層の事務所地					(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 2,550,000 円 / ㎡												
	収益還元法	収益価格 2,200,000 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	同一需給圏は千代田区北部、神田駿河台地区周辺の事務所、店舗、大学施設等が建ち並び幹線道路背後の商業地域全般であり、典型的な需要者としては、資本力を有する事業法人及び投資法人等が中心となる。取引は土地建物一体としての取引が中心であり、総額で数億円から数十億円と幅がある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現下の取引事例に基づく実証的な価格が得られた。収益価格は最有効使用建物の建築及び賃貸を想定した理論的な価格であるが、賃貸条件等について市場動向を反映する一方、各種採用数値に想定要素が含まれている点是否めない。以上より、鑑定評価額決定に際しては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 千代田 5 - 26		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 2,340,000 円 / ㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	2,410,000							
(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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(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 2,270,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	コロナ禍による影響が一段落する一方、為替や株式市場の動向等、国内経済には不透明な要因も多く、今後の情勢に留意が必要である。								
	- 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 千代田 5 - 26 公示価格 2,340,000 円 / ㎡					(地域要因)	立地条件に恵まれた、事務所及び教育施設等が建ち並び商業地域であり、賃貸需要も底堅い。							
							(個別的要因)	特に大きな変動はない。						
	変動率	年間 +6.2 %	半年間 +3.0 %											