

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 - 22	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 苗代 昌志

鑑定評価額	448,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,500,000 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]	1,940,000 円 / m ²
(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
					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		千代田区神田富山町 2 2 番 1 外				地積 (㎡)	179	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 (80,600) 防火	
	1 : 1	店舗兼事務所 S R C 9	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北西22 m 区道	水道、ガス、下水	神田230 m		(その他) 地区計画等 (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 30 m、南 20 m、北 0 m			標準的使用	高層の店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模 170 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項 準幹線道路沿いに中小規模の高層店舗付事務所が連たする商業地域		街路 幅員 2.2 m 両側歩道付舗装区道	交通施設 J R 神田駅北東方230 m	法令規制 商業 (100,600) 防火 地区計画等 駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測		J R 神田駅に比較的近く、店舗付事務所としての繁华性等は普通であり、当分の間、この環境が継続するものと思量する。							
(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 2,710,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 2,300,000 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東部を中心とする準幹線道路沿いの商業地域。画地は中小規模のものも多いが、広幅員の道路に面して高層の店舗兼事務所ビル等が多く建ち並ぶ地域である。事務所を中心とした商業利便性が高く、主な需要者は自己利用目的の事業法人、賃貸目的のデベロッパー、投資家等である。神田駅にも比較的近く商業地域として一定の熟成をみせており、底堅い需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、概ね 3 億円 ~ 1.5 億円程度と把握される。									
(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 街路 0.0
	標準地番号 千代田 5 - 24								準 交通 0.0	域 交通 +1.0
	公示価格 3,950,000 円 / ㎡		[102.3] 100	100 [103.0]	100 [156.6]	[100.0] 100	2,510,000	化 環境 0.0	要 環境 +55.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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 / ㎡)	内 訳	補 画地 +3.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格 5,600,000 円 / ㎡		[103.9] 100	100 [106.9]	100 [219.0]	[100.0] 100	2,490,000		正 行政 0.0	その他 0.0
									その他 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 2,400,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〈 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				〈 地 域 要 因 〉	都心の利便性の高い不動産に対する需要は堅調であり、コロナ禍の影響も収束し、地価は上昇傾向にある。				
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 -				〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %							