

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 5 日提出  
千代田(都) 5 - 25 宅地-1

|               |     |       |     |              |
|---------------|-----|-------|-----|--------------|
| 基準地番号         | 提出先 | 所属分会名 | 業者名 | 株式会社フロネシス    |
| 千代田(都) 5 - 25 | 東京都 | 区部第1  | 氏名  | 不動産鑑定士 苗代 昌志 |

|       |                 |          |                 |
|-------|-----------------|----------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 4,580,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,600,000 円 / ㎡ |
|-------|-----------------|----------|-----------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |         |            |                 |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------|------------|-----------------|
| (1)価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 2 日 | (6)路線価  | [令和 4 年1月] | 4,170,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 25 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一丁目1番1外          |                     |               |                                                              |                                                             | 地積 (㎡)                                                | 817 ( )                                      | 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 (80,800) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800) |                                     |  |  |
|                             | 不整形 1:1.5                                                       | 銀行兼事務所 S 8F 1B                                                                                                                                                                                            | 中高層の店舗兼事務所の建ち並ぶ商業地域       |                     | 北西36 m 都道、三方路 | 水道、ガス、下水                                                     | 淡路町近接                                                       |                                                       |                                              |                                     |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                              | 東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 60 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 20 m、奥行 約 30 m、      |                     | 規模 600 ㎡程度、   |                                                              | 形状 長方形                                                      |                                                       |                                              |                                     |  |  |
|                             | 地域的特性                                                           | 特記事項                                                                                                                                                                                                      | 靖国通り沿いに高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域 |                     | 街路 3 6 m 都道   | 交通施設                                                         | 淡路町駅近接                                                      |                                                       | 法令規制                                         | 商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区       |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                       | 靖国通り、外堀通り沿線に存し、複数路線が利用可能であるなど業務利便性に優れていることから、今後とも店舗兼事務所地として堅調に推移していくものと予測される。                                                                                                                             |                           |                     |               |                                                              |                                                             |                                                       |                                              |                                     |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                |                                                                 | 高層の店舗兼事務所地                                                                                                                                                                                                |                           |                     |               |                                                              | (4) 対象基準地の個別的要因                                             | 三方路形状                                                 |                                              | +8.0 -1.0                           |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                                 | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                   | 比準価格 6,100,000 円 / ㎡      |                     |               |                                                              |                                                             |                                                       |                                              |                                     |  |  |
|                             |                                                                 | 収益還元法                                                                                                                                                                                                     | 収益価格 5,300,000 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、神田小川町、神田須田町等を中心とした千代田区内の幹線道路沿いの高度商業地域である。主な需要者は、賃貸事務所等として利用目的の不動産業者、ディベロッパー、投資家等を中心に、自己利用目的の事業法人等である。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並び、複数の地下鉄路線の利用可能な当該エリアは、利便性の高さから需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、概ね3 0 億円～ 5 0 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、代表標準地との検討も踏まえ、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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +6.9 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地 域 要 因 行政 0.0 その他 0.0                       | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |  |  |
|                             | 標準地番号 千代田 5 - 7                                                 |                                                                                                                                                                                                           |                           |                     |               |                                                              |                                                             |                                                       |                                              |                                     |  |  |
|                             | 公示価格 5,570,000 円 / ㎡                                            |                                                                                                                                                                                                           | [100.5] 100               | 100                 | 100           | [106.9] 100                                                  | 5,600,000                                                   |                                                       |                                              |                                     |  |  |
| (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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +6.9 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地 域 要 因 行政 0.0 その他 0.0                       | 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 5,600,000 円 / ㎡                     |                                                                                                                                                                                                           |                           | 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の | 〈 一般 的 要 因 〉  | コロナ禍による景気低迷は収束傾向であるが、海外情勢リスク、資源インフレ等の影響から、景気の先行き不透明感は継続している。 |                                                             |                                                       |                                              |                                     |  |  |
|                             | - 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 千代田 5 - 7 |                                                                                                                                                                                                           |                           |                     |               | 〈 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傾向であるため、地価は横這いから回復傾向にある。 |                                                       |                                              |                                     |  |  |
|                             | 公示価格 5,570,000 円 / ㎡                                            |                                                                                                                                                                                                           |                           |                     |               |                                                              | 〈 個 別 的 要 因 〉                                               | 個別的要因の変動は特に無い。                                        |                                              |                                     |  |  |
|                             | 変動率                                                             | 年間 0.0 %                                                                                                                                                                                                  | 半年間 +0.5 %                |                     |               |                                                              |                                                             |                                                       |                                              |                                     |  |  |