

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		千代田区神田司町二丁目1 4 番 1					②地積 (㎡)	136 ()	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 (80,600) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,480)		
	1.2 : 1	事務所、作業所兼住宅 R C 5F 2B	中層の事務所、低層の店舗等が混在する商業地域		南西8 m 区道	水道、ガス、下水	淡路町210 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m					②標準の使用	中層事務所ビル地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模		150 ㎡程度、形状		長方形				
	④地域的特性	特記事項	中層の事務所ビル、作業所、低層店舗等が混在する商業地域		街路 8 m区道	交通施設	淡路町駅南東方210 m		法令規制	商業 (100,480) 防火 地区計画等 駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測	外堀通り、靖国通り等の大通り背後に位置する商業地域であり、比較的小規模な事務所ビル、作業所、飲食店舗等が混在する。当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	中層事務所ビル地						(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		1,530,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		1,450,000 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	同一需給圏は神田地区を中心とする幹線道路背後の商業地域で、小規模な事務所ビル、店舗併用住宅等が混在する地域である。中小企業、個人事業者が自用の事務所用地として、あるいは個人投資家等が収益用の賃貸ビル用地として購入するケースが多いものと思料される。新型コロナウイルス感染症の影響により、市況は悪化、地価は下落傾向で推移している。取引総額は小規模画地が多いため、数億円程度となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模画地が多いことから、取引総額が抑えられるため、中小企業や個人事業主による自用取引が想定される。同時に収益物件としての需要も存することから、市場性を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格をそれぞれ関連付け、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号 千代田 5 - 33							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格 1,680,000 円/㎡	[98.3] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100	1,500,000	化 環境 0.0	要 環境 +10.0			
							補 画地 0.0	因 行政 0.0			
							正 行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	千代田(都) 5 - 17							準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	前年指定基準地の価格	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [152.0]	100	1,490,000	化 環境 0.0	要 環境 +49.0			
	2,280,000 円/㎡	100	[100.0]	[152.0]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0			
							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 - 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,510,000 円/㎡			③ 価格形成要因の	(一般的 要因)	新型コロナウイルス感染症の影響による需要の減退が認められる一方で、不動産投資市場後調の兆しも見られる。					
	① - 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)	幹線道路背後の、中小規模の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に大きな変化はない。地価は弱含みで推移。				
							(個別的 要因)	個別的要因に特段の変動はない。			
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %										