別記様式第６

鑑定評価書（ 令和　５年地価調査）

令和　5 年　7 月　3 日提出
千代田(都)　5 － 26　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	住友不動産株式会社　管理部総務課（鑑定担当）
千代田(都)　5 － 26	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　山本　耕平

鑑定評価額	218,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,600,000 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]	1,240,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　5 年　6月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	千代田区神田司町二丁目１４番１			②地積(㎡)	136 ( )	⑨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 ＲＣ 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標準的使用　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：８m区道／交通施設：淡路町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　1,690,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,470,000 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、中央区に存する幹線道路背後の商業地域で、中小規模の事務所ビル、店舗併用住宅等が混在する地域である。需要者の中心は、対象不動産の収益性に着目する不動産会社や事業会社、投資法人等が想定される。市場で中心となる価格帯は、規模、画地条件等により大きく異なるが、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	比準価格は、比較可能な複数の取引事例から求められており、実勢を反映した価格と認められる。収益価格は、直接法により求められており、賃料水準も標準的なものであり、対象地の収益性を反映する。高度利用可能な商業地域に存し、市場参加者は地域の価格水準と投資採算性の両面を検討して意思決定するものと思料される。本件では、比準価格と収益価格とを関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地　標準地番号　千代田　5 － 33	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 +10.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　1,710,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[100.0]	100/[110.0]	[100.0]/100	1,600,000		
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号　千代田(都)　5 － 17	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 +2.0、環境 +48.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格　2,270,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[100.0]	100/[151.0]	[100.0]/100	1,600,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	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価格形成要因の変動状況	一般的要因	行動制限が解除され、社会生活や経済活動は、落ち着きを取り戻しつつある。
	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	地域要因に特段の変動は見られない。需給環境が弱含み傾向にあった賃貸市場は落ち着きを取り戻しつつある。
	②変動率　年間　+6.0 ％　半年間　％		個別的要因	個別的要因に特に変化は認められない。