

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	アセットリアルティ株式会社
千代田(都)5-27	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 砂野 明俊

鑑定評価額	851,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,620,000 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] 路線価又は倍率	2,680,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月27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					千代田区神田松永町1 3 番			②地積 (㎡)	235	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 (80,800) 防火				
	1：1	店舗、事務所兼倉庫 S R C 9F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	東44 m 国道、南側道	水道、ガス、下水	秋葉原140 m	(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)				
(2)近隣地域	①範囲	東 10 m、西 10 m、南 10 m、北 40 m					②標準の使用	中高層の店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模 250 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項 秋葉原電気街にもほど近く、物販店、飲食店、事務所等多様な用途が混在して集積する		街路 4 4 m国道		交通施設	秋葉原駅北方140 m	法令規制	商業 (100,800) 防火地区計画等 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域である。コロナ禍にて悪化した空室率が堅調に回復しており、オフィス賃料にも底打ち感がみられることから、地価は暫し安定的に推移するものと予測する。									
(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	角地 +5.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,780,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 3,460,000 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	同一需給圏は主として千代田区の幹線道路沿いに、中規模の中高層店舗付事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、そのほか都心5区など中規模事務所が集積する地域にも価格牽連性が認められる。主たる需要者は比較的高い資金力を有する機関投資家、不動産業者や事業会社等であり、市場で中心となる価格帯は、土地建物一体で取引されることが多く、総額1 0億円～3 0億円程度となる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は幹線道路沿いに中規模の中高層店舗付事務所等が建ち並ぶ商業地域に存しており、市場参加者は投資対象としての収益性のみならず、業務利便性や周辺の企業集積の程度を重視している。したがって、各試算価格の再吟味並びに資料の特性及び限界からくる相対的信頼性を検討したうえで、市場の特性を反映した実証的な比準価格と、投資採算性を反映した収益価格を関連づけて、さらに、指定基準地等からの検討を行って鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田 5 - 4	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 交通 0.0 環境 0.0 補画地 -3.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域街路 0.0 交通 -3.0 要環境 -1.0 因行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 3,120,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [97.0]	100 [96.0]	[105.0] 100	3,620,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 千代田(都) 5 - 25	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 交通 0.0 環境 0.0 補画地 +6.9 正行政 0.0 その他 0.0	地域街路 0.0 交通 -2.0 要環境 +61.0 因行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 5,600,000 円/㎡	[103.9] 100	100 [106.9]	100 [157.8]	[105.0] 100	3,620,000					
(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 3,470,000 円/㎡ 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/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	物価高による景気後退リスクはあるが、国内低金利政策にくわえて投資資金が堅調であり、都心の優良不動産には根強い需要がみられる。					
	〔地域要因〕				幹線道路沿いに中規模の店舗付事務所が建ち並ぶ商業地域であり、建築費や運営費増だが、投資資金の堅調さから再度地価上昇している。						
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +4.3 %	半年間 %								