

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総合都市鑑定株式会社
千代田（都） 5 - 28	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 松岡 貴史 印

鑑定評価額	41,400,000 円	1㎡当たりの価格	714,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	590,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		千代田区東神田一丁目8番43 「東神田1－14－4」				②地積 (㎡)		58	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 (100,240)			
	1：1.5		店舗、倉庫兼住宅 S 4		中層の店舗兼住宅等が多い細街路沿いの商業地域		北西4 m 区道、背面道		水道、ガス、下水		馬喰横山190 m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 0 m、北 20 m				②標準的使用		中層店舗兼住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 10 m、規模 60 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項		1階店舗、2階以上は住宅が多い		街路		4 m区道		交通施設		馬喰横山駅北方190 m		法令規制 商業 (100,240) 防火 地区計画等 駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測		清洲橋通りの後背地に位置する店舗兼住宅等が建ち並ぶ地域である。基準容積率が低く中層の建物が建ち並んでいる。新型コロナウイルス感染症の影響により地価動向は流動的である。													
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		二方路 <							