

|               |                |        |                         |                           |
|---------------|----------------|--------|-------------------------|---------------------------|
| 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              |
| 鑑定評価額         | 42, 500, 000 円 |        | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 732, 000 円／m <sup>2</sup> |

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 1 日 | (6) 路線価 | [ 令和 4年1月] | 590,000 円／㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 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 4 3<br>「東神田 1－1 4－4」                                                 |                |                |                                                           | 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)<br>防火 (その他)<br>地区計画等<br>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)<br>防火地区計画等<br>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。住宅の混在が進行しており商業地だけではなく住宅地需要も強い。 |                |                |                                                           |                                                            |                  |                                                         |           |                                     |
| (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 +1.0                                                   |                  |                                                         |           |                                     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                      |              | 比準価格 804, 000 円／㎡                                                                   |                |                |                                                           |                                                            |                  |                                                         |           |                                     |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                        |              | 収益価格 669, 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                   | 岩本町、東神田地区等の細街路沿いの商業地を同一需給圏と判定。土地需要者は地元事業法人、大手、中堅不動産業者等が中心と想定される。近年ではマンションやオフィスビル開発業者の開発素地需要も認められるほか一般の住宅需要層なども加わり需要層は広がりつつある。都心に近い立地としては単価、総額共に比較的值頃感のあるエリアであり売買市場での需要は根強い。市場での中心価格帯は土地については総額で数千万円台後半とみられる。 |              |                                                                                     |                |                |                                                           |                                                            |                  |                                                         |           |                                     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 幹線道路背後の目立たない立地であるが、旧来からの問屋街の背後地であることから事業所が認められる。周辺には学校や共同住宅、ホテルなどが認められ、開発素地として買い進まれやすい面がある一方、総額的な観点から実需も認められる。そこで、市場性を重視して、比準価格を中心として収益価格を関連づけ、指定基準地の価格及び公示価格との均衡にも留意して鑑定評価額を表記のとおりと決定した。                    |              |                                                                                     |                |                |                                                           |                                                            |                  |                                                         |           |                                     |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 -1.0 |                                     |
|                             | 標準地番号 千代田 5－53                                                                                                                                                                                               |              |                                                                                     |                |                |                                                           |                                                            |                  | 準 交通 0.0                                                | 域 交通 0.0  |                                     |
|                             | 公示価格 753, 000 円／㎡                                                                                                                                                                                            |              | [100.0]<br>100                                                                      | 100<br>[100.0] | 100<br>[104.2] | [101.0]<br>100                                            | 730, 000                                                   | 補画地 0.0          | 要 環境 +12.0                                              |           |                                     |
|                             |                                                                                                                                                                                                              |              |                                                                                     |                |                |                                                           |                                                            | 正 行政 0.0         | 因 行政 -6.0                                               |           |                                     |
|                             |                                                                                                                                                                                                              |              |                                                                                     |                |                |                                                           |                                                            | 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 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 街路 0.0                                               | 地 街路 +5.0 |                                     |
|                             |                                                                                                                                                                                                              |              |                                                                                     |                |                |                                                           |                                                            |                  | 準 交通 0.0                                                | 域 交通 0.0  |                                     |
|                             | 前年指定基準地の価格 2, 270, 000 円／㎡                                                                                                                                                                                   |              | [100.0]<br>100                                                                      | 100<br>[100.0] | 100<br>[313.7] | [101.0]<br>100                                            | 731, 000                                                   | 補画地 0.0          | 要 環境 +139.0                                             |           |                                     |
|                             |                                                                                                                                                                                                              |              |                                                                                     |                |                |                                                           |                                                            | 正 行政 0.0         | 因 行政 +25.0                                              |           |                                     |
|                             |                                                                                                                                                                                                              |              |                                                                                     |                |                |                                                           |                                                            | その他 0.0          | その他 0.0                                                 |           |                                     |
|                             |                                                                                                                                                                                                              |              |                                                                                     |                |                |                                                           |                                                            |                  |                                                         |           |                                     |
| (10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か       | ①－1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 714, 000 円／㎡                                                                                                          |              |                                                                                     | ③価変動形成要因の      | { 一般的要因 }      | 新型コロナウイルス感染症の影響により都心部における不動産取引の動きは限られたものとなっており方向性は流動的である。 |                                                            |                  |                                                         |           |                                     |
|                             | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 ー 公示価格 円／㎡                                                                                             |              |                                                                                     |                |                | { 地域要因 }                                                  | 土地の価格に特段の影響を及ぼすような新たな地域要因は認められない。現状は地価は上昇、賃料は僅かに下落基調とみられる。 |                  |                                                         |           |                                     |
|                             |                                                                                                                                                                                                              |              |                                                                                     |                |                |                                                           | { 個別的要因 }                                                  | 個別的要因に変動は認められない。 |                                                         |           |                                     |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                         | 年間 +2.5 %    | 半年間 %                                                                               |                |                |                                                           |                                                            |                  |                                                         |           |                                     |