

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

鑑定評価額	9,520,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,200,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

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 2 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	3,160,000 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		千代田区六番町 6 番 1 外					②地積 (㎡)	2,266 ()	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	2 住居 (60,400) 防火 (その他) 第 1 種文教地区				
	1 : 1	共同住宅 S R C 10F 1B	中高層マンション、事務所等が混在する住宅地域	北西 15 m 区道	水道、ガス、下水	四ツ谷 330 m	(72,800)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 50 m、北 0 m			②標準の使用	中高層の共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 50 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	都心部の優良住宅地として旧来より伝統と名声、治安の高い地域		街路 1.5 m 区道	交通施設	四ツ谷駅北東方 330 m	法令規制	2 住居 (70,400) 防火 第 1 種文教地区		
	⑤地域要因の将来予測	マンションの建替え等により高層化が進む一方で、業務利便性も高いことから、住商が調和した地価の堅調な地域である。未だ新型コロナウイルス感染症等の懸念は残るが、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	総合設計制度を活用した高層の共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	高度利用の可能性 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 4,140,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 4,260,000 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として番町地区など千代田区における高級マンション適地であり、そのほか港区、渋谷区等のマンション適地にも価格牽連性が認められる。周辺にはマンションのみならず、事務所等もみられる住商の調和した優良住宅地域であり、主たる需要者はマンション開発業者のほか、不動産業者、機関投資家等となり、市場で中心となる価格帯は、規模、立地条件のほか、売り情報収集力や価格交渉力、資金調達手段等によって大きく分散し、一様ではない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地はマンション、事務所等のみられる優良住宅地域に存しており、市場参加者は分譲事業における事業採算性のほか、購入者による都心生活の利便性、治安の状況や地域の名声をも重視している。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、事業採算性を反映した開発法による価格を関連づけ、さらに、公示価格との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格と格しをた	① 代表標準地 標準地番号	千代田 - 3	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 標準 交通 0.0 域 交通 0.0 標準 環境 0.0 要 環境 0.0 補正 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 4,150,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	4,200,000					
(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 標準 交通 0.0 域 交通 0.0 標準 環境 0.0 要 環境 0.0 補正 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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			③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	都心優良不動産に根強い需要が続くも、新型コロナウイルス感染症、ウクライナ情勢、金利上昇リスクなど不動産市場への懸念は残る。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,100,000 円/㎡					〔地域要因〕	富裕層向けマンションの分譲は概ね堅調であるものの、開発業者は先行きをも予測しながら素地取得を検討している。				
	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						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 千代田 - 3 公示価格 4,150,000 円/㎡										
	② 変動率	年間 +2.4 %	半年間 +1.2 %								