

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら総合事務所
千代田(都) - 1	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 牛木 啓貴

鑑定評価額	9,950,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,390,000 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]	3,260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(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 (72,800)								
	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										
(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		共同住宅、事務所ビル等が混 在している住宅地域		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		ブランド力を有する共同住宅地として需要は堅調に推移しており、今後も共同住宅を中心とする住宅地域として推移していくものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	総合設計制度を活用した高層共同住宅地							(4) 対象基準地の 個別的 要因	高度利用の可能性 方位		+5.0 0.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 4,360,000 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 4,420,000 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は千代田区内及び周辺区内の共同住宅地である。主たる需要者は、敷地規模が大きい開発素地であることからマンションデベロッパー等である。千代田区西部の番町、麹町エリアはブランド力があり、富裕層を中心にマンション需要は根強いが、大規模住宅地の供給は限定的であることから、地価は上昇傾向で推移している。マンション用地は画地規模等により取引価格帯が異なるが、対象基準地の画地規模を前提とすれば 1 0 0 億円前後である。																	
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は市場性に着目した価格で取引事例から適切に試算されている。一方、開発法による価格は、マンションデベロッパーの視点から投資採算性に着目し試算されている。各試算価格はいずれも豊富かつ適切な資料により求められている。主たる需要者はマンションデベロッパー等であることから各試算価格は説得力を有する。したがって、比準価格、開発法による価格を相互に関連付け、公示価格との均衡に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公規 価示 標準 地 と 格 し を た	① ☒ 代表標準地 ☐ 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 化 補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
	公示価格 4,280,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	4,390,000											
(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 化 補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政		地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他					
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100												
(10) 対年 ら 象 標の 基準 地 価 示 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 4,200,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	千代田区の住宅地は、富裕層が多く居住する地域を中心にコロナ禍の影響は軽微である。											
	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 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 千代田 - 3 公示価格 4,280,000 円/㎡						(地 域 要 因)	共同住宅としてブランド力を有する地域であり、富裕層を中心に需要は堅調で地価は上昇傾向で推移している。										
								(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間 +4.5 % 半年間 +2.6 %																	