

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）-2	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 松岡 貴史

鑑定評価額	7,870,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,250,000 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]	2,600,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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					千代田区三番町9番4					②地積 (㎡)	2,422 ()	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		1 住居 (60,400) 防火		
	不整形 1：2.5		共同住宅 R C 13F 2B		中高層の共同住宅が多い住宅地域		南東8 m 区道		水道、ガス、下水		半蔵門370 m		(その他) 地区計画等 特別用途地区 (70,320)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 60 m、北 70 m										②標準的使用	高層共同住宅地	
	③標準的画地の形状等			間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		高級マンションの建ち並ぶ高級住宅地である			街路 8 m区道		交通施設		半蔵門駅北方370 m		法令規制 1 住居 (70,320) 防火 地区計画等 特別用途地区	
	⑤地域要因の将来予測		国内屈指の高級マンションの立地する地域である。名声の高い地域であり景況感にかかわらず土地及びマンションの需要は底堅い。												
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地										(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 3,350,000 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 3,230,000 円／㎡												
(6) 市場の特性	千代田区番町地区を中心とするマンションと事務所ビルが多い優良な住宅地域が同一需給圏である。標準的な画地の規模が大きな地域ではマンション開発業者等が必要の中心であり、新築及び築浅マンションの安定した価格を背景に大手マンション開発業者の土地需要は根強い。高級マンションについては地縁の選好性の強い富裕層を中心とした需要が引き続き認められる。市場での中心価格帯は土地については総額で数十億円台とみられる。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	人気、知名度ともに高い地域であるため土地、マンションとも売買市場での競争力は認められ立地の比較的良好な物件であれば希少性等により買い進まれやすい。一方で中、大規模地の需要者は、マンション開発事業者等が中心であるため事業収支を踏まえた土地価格を検討する。そこで、過去数年間のマンションの開発動向などを勘案し比準価格と開発法による価格を調整のうえ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□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田 - 1		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -2.0 要環境 -4.0 行政 +6.0 その他 0.0			
	公示価格 3,340,000 円／㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [102.7]	[97.0] 100	3,250,000								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 千代田(都) - 1		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +5.0 その他 0.0	地域要因	街路 +7.0 交通 +3.0 要環境 +7.0 行政 +6.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 4,200,000 円／㎡		[104.5] 100	100 [105.0]	100 [125.0]	[97.0] 100	3,240,000								
(10) 対年対象標の基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 3,100,000 円／㎡				③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	開発素地の供給が限られており都心部における住宅供給は多くはない一方で需要は堅調である。								
	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 - 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。地価は底堅く推移している。							
	②変動率 年間 +4.8 % 半年間 %							〔個別的要因〕	個別的要因に変動は認められない。						