

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日提出
千代田(都) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
千代田(都) - 3	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 嶋田 幸弘 印

鑑定評価額	985,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,260,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	1,790,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		千代田区二番町1 2 番 1 0				地積 (㎡)	436 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60,400) 防火 (その他) (70,300)			
	1 : 1	住宅 W 2	マンション、住宅、事務所等が混在する住宅地域		北西7.5 m 区道	水道、ガス、下水	麹町190 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 70 m、北 0 m				標準的使用	高層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模		400 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	中高層共同住宅が建ち並び地域であるが、麹町駅に近く、一部業務系用途が混在		街路 7 . 5 m区道	交通施設	麹町駅北西方190 m		法令 2 住居 (70,300) 防火 第1種文教地区地区計画等			
	地域要因の将来予測	居住環境及び利便性に優れた、都心近接の高級住宅地域。マンション素地の需要も底堅く、今後も分譲マンションを中心に優良住宅地域として一層熟成していくものと予測される。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 2,340,000 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 2,250,000 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、番町地区を中心に麹町・平河町・九段等の千代田区西部の優良住宅地域である。需要者は分譲マンションを計画する大手マンションデベロッパー等が中心である。当該エリアは、居住環境等に優る都心立地の住宅地域として需要は根強く、マンション需要も堅調である。市場における中心価格帯は、規模・立地条件によるものの、取引総額で1 0 億円程度が中心である。											
(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、現下の市場性を反映した実証的な価格が得られた。また、開発法による価格は分譲マンション用地の需要者の視点を具現した理論的価格として説得力を有する。対象地の主たる需要者は、投資採算性から意思決定を行う分譲マンション業者が中心であるため、本件では、開発法による価格を中心に比準価格を関連付け、さらに標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田 - 1		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地域	街路 +4.0
	公示価格 3,160,000 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [141.3]	100	2,260,000		準化	交通 0.0	要 環境 +31.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 千代田(都) - 1		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地域	街路 +8.0
	前年指定基準地の価格 4,050,000 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [105.0]	100 [172.6]	100	2,260,000		準化	交通 0.0	要 環境 +48.0	
									補画地	0.0	因 行政 +8.0	
									正行政	+5.0	その他 0.0	
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,240,000 円 / ㎡			価格変動要因の	変	動的	状	形	成	要	因	の
	- 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 / ㎡											
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %											
〔一般的要因〕 新型コロナウイルスに対するワクチン接種の進展により景気回復への期待感はあるものの消費動向等に弱さが見られる。												
〔地域要因〕 住環境、都心接近性に優れ、ステータス性も有する選好性の高い優良住宅地域であり需要は底堅い。												
〔個別的要因〕 マンション適地としての規模を有し、競争力を維持しており、個別的要因に変動要因はない。												