

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

鑑定評価額	1,010,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,310,000 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]	1,830,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月29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12番10					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)				
	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		(70,300)				
(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		法令規制	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、今後も高品等の分譲マンションを中心とする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 2,380,000 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 2,300,000 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10億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とおり決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地	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
	標準地番号 千代田 - 1							準	交通	0.0	域	交通	-4.0
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 千代田(都) - 1	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [141.8]	[100.0] 100	2,310,000	内訳	化	環境	0.0	要	環境	+31.5
								補	画地	0.0	因	行政	+8.0
								正	行政	0.0		その他	0.0
								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 2,260,000 円/㎡ - 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/㎡	[102.4] 100	100 [105.0]	100 [173.2]	[100.0] 100	2,310,000	内訳	標準	街路	0.0	地域	街路	+8.0
								準	交通	0.0	域	交通	0.0
								化	環境	0.0	要	環境	+48.5
								補	画地	0.0	因	行政	+8.0
		正	行政	+5.0	その他	0.0							
		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 2,260,000 円/㎡ - 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/㎡		価格変動形成要因の	〈一般的要因〉 新型コロナウイルス感染者数は減少傾向にあり、国内経済回復が期待されるが、海外経済動向等の先行き不透明感が影を落としている。	〈地域要因〉 立地条件、住環境に優れる選好性の高い優良住宅地域であり、需要は安定して底堅い。	〈個別的要因〉 特に大きな変動はない。						
		変動率	年間	+2.2 %	半年間	%							