

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]	2,040,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				千代田区麹町二丁目10番4外				②地積 (㎡)	227 ()	③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	
	1:1	共同住宅 RC 6		中高層マンション、事務所等が混在する住宅地域		西8 m 区道	水道、 ガス、 下水	半蔵門160 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 20m、西 30m、南 50m、北 70m						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 15 m、		奥行 約 16 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 正方形		
	④地域的特性		特記 特にない		街 8m区道		交通 半蔵門駅西方160 m		法令 2住居 (70,320) 防火 地区計画等 特別用途地区		
			事項		路		施設		規制 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測		地域内外は環境の優れる共同住宅地域として熟成しており、引き続き老朽化した建物の建て替えが進捗し、機能更新が進むと予測される。地価はレジデンス物件に対する堅調な需要を反映して上昇傾向にある。								
(3) 最も有効使用の判定	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		基準価格		2,800,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		2,250,000 円/㎡						
	原価法		積算価格		／ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は番町・麹町地区を中心とする千代田区西部の住宅地域である。需要者は賃貸用物件を開発して保有することを目的とする中堅以上の不動産会社、富裕層の個人投資家等が中心である。コロナ禍でも高所得の単身者層を対象とする賃貸マンションは概ね堅調であり、一方で収益の安定性が再確認されたことによりレジデンス物件に対する投資家の需要は旺盛で、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は土地の場合で5～10億円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格試算に当たって採用した取引事例はいずれも番町地区及びその周辺に所在する住宅地の事例で、収益価格試算に当たって採用した各諸元はいずれも最近の実態を反映している。当地区における土地需要としては、収益目的のほか、個人富裕層による邸宅用地目的の取得や、各種法人による自用目的での取得等、多様な効果が考慮される。よって、基準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地等との均衡に留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.0 +3.0 0.0 0.0
	公示価格 2,600,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	2,590,000							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号 千代田(都)	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+7.0 0.0 +33.0 +6.0 0.0
	前年指定基準地の価格 4,050,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [105.0]	100 [150.8]	[100.0] 100	2,590,000							
(10) 対年 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 ■継続 □新規 前年標準価格 2,560,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %		③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 新型コロナウイルスの影響から、景気は依然として厳しい状況にある中、持ち直しの動きもある。金融機関の融資姿勢は緩傾向にある。 〔地域 要因〕 都心にある環境と利便性を兼ね備えた住宅地域。分譲マンションの需要は好調で、賃貸物件もその安定性から利回りは低下傾向。 〔個別的 要因〕 個別的要因の変動は特にはない。									