

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
千代田(都) - 4	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 濱田 哲司
鑑定評価額	595,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	2,620,000 円 / m ²

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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	2,080,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		千代田区麹町二丁目10番4外						地積 (㎡)	227 ()		法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の状況		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) 地区計画等 特別用途地区 (70,320)					
	1:1	共同住宅 RC6		中高層マンション、事務所等が混在する住宅地域		西8m 区道		水道、 ガス、 下水	半蔵門160m							
(2) 近隣 地域	範囲		東 20m、西 30m、南 50m、北 70m		標準的使用		高層共同住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 15m、奥行 約 16m、規模		240㎡程度、形状		正方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 8m区道		交通施設	半蔵門駅西方160m		法令規制	2住居 (70,320) 防火 地区計画等 特別用途地区					
	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すると予測する。賃料は都心部の需要減を反映して弱含みである一方投資需要は強く、地価は上昇傾向にある。													
(3)最も有効使用の判定		高層共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的な 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		2,840,000 円/㎡										
		収益還元法		収益価格		2,280,000 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。コロナ禍で高所得の単身者層を対象とする賃貸マンション需要は減退傾向にあるが、一方で相対的な安定性からレジデンス物件に対する投資家の需要は引き続き旺盛で、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同一需給圏内の類似地域に所在し、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	□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 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	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +20.0 0.0 0.0		
	標準地番号 千代田 - 7		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [118.8]	100	2,620,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0							
(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 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	街路 交通 環境 行政 その他	+7.0 0.0 +35.0 +6.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 4,100,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [105.0]	100 [153.1]	100	2,610,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0							
(10) 対年 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 2,580,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	景気は個人消費、設備投資とも持ち直しの動きが見られる。金融機関の融資姿勢は緩和傾向にある。										
	- 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					(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な一方で、賃料は下落傾向にあるが利回りは低下傾向。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因の変動は特にない。								
	公示価格 円/㎡															
変動率		年間 +1.6 %	半年間 %													