

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	617,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	2,720,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	2,130,000 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		千代田区麹町二丁目 1 0 番 4 外					地積 (㎡)	227 ()	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		
	1 : 1	共同住宅 R C 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	範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 70 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 15 m、奥行 約 16 m、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 8 m区道		交通施設	半蔵門駅西方160 m		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。賃料はコロナ禍を経て回復傾向にある中で、投資需要も強く、地価は上昇傾向にある。									
(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 2,950,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 2,370,000 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		比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、比準価格を標準とし、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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田 - 7		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 交通 -1.0 要 環境 +21.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 3,180,000 円 / ㎡		[102.2] 100	100	100	[100.0] 100	2,710,000				
(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地域 交通 0.0 要 環境 +35.0 補 画地 0.0 因 行政 +6.0 正 行政 +5.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 4,200,000 円 / ㎡		[104.5] 100	100	100	[100.0] 100	2,730,000				
(10) 対年ら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 2,620,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉 景気は個人消費、設備投資とも持ち直してきている。金融機関の融資姿勢は緩和が続いており、消費者物価は上昇している。	〈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、賃料も反転して上昇傾向にあり、利回りは低下傾向。	〈個別的要因〉 個別的要因の変動は特にない。				
	- 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 +3.8 %	半年間 %								