

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社緒方不動産鑑定事務所
千代田(都) 5 - 18	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 米山 王伯 印

鑑定評価額	2,380,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	6,250,000 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 1 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	5,040,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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		千代田区麹町四丁目 4 番 2					地積 (㎡)	380 ()	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		商業 (80,800) 防火				
	1 : 2	事務所 S R C 9F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		南33 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	麹町200 m		(その他) 特別用途地区 地区計画等 (100,800)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 70 m、北 30 m			標準的使用	高層の店舗兼事務所地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模 300 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	店舗、事務所等の利用が多いが、共同住宅への建替えも増加している商業地域		街路 3 3 m国道	交通施設	麹町駅西方200 m		法令規制	商業 (100,800) 防火 特別用途地区 地区計画等			
	地域要因の将来予測		築年数の経過した建物が多く、住宅転用の進行もみられるため、用途が混在した状態が続くものと予測する。コロナ禍による先行きの不透明感はあるが、地価の下落傾向は落ち着いてくるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		高層の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 背面道セットバック +2.0 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 6,570,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 5,790,000 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、千代田区の麹町、永田町等、港区の赤坂等の幹線道路沿いが中心となるが、規範性の高い事例が得られなかったため、同一需給圏をより広域的な商業地域と判定して事例収集を行った。典型的な需要者としては、国内外の投資家やマンションデベロッパーが想定される。昨年に降、コロナ禍の影響により、土地に対する需要は低下傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は概ね 1 0 億円 ~ 5 0 億円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		もともと収益目的の取引が多い地域であったが、近時は、マンションへの建替え需要が増加した結果、地域のブランド性や資産性、投資採算性に着目した需要が相対的に強まり、収益性のみでは説明し難い高値取引も散見される。したがって、実際の取引に裏打ちされた比準価格に相対的信頼性を認める。以上より、比準価格を重視して収益価格を関連付け、対象基準地の本年公示価格からの検討等を踏まえた上で、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 標準地番号 千代田 5 - 29		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 街路 0.0	標準 交通 0.0 域 交通 0.0	標準 環境 0.0 要 環境 0.0		
	公示価格 6,300,000 円 / ㎡		[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	6,250,000		補正 画地 0.0 因 行政 0.0	補正 行政 0.0 その他 0.0	補正 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		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 街路 0.0	標準 交通 0.0 域 交通 0.0	標準 環境 0.0 要 環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補正 画地 0.0 因 行政 0.0	補正 行政 0.0 その他 0.0	補正 行政 0.0 その他 0.0		
(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 6,350,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	コロナ禍により景気は停滞気味であるが、ワクチン接種の目途がつきつつあることから、近時は改善の兆しがみえてきている。							
	- 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〉	店舗兼事務所に混じって共同住宅も増えている商業地域であるが、コロナ禍により需要の減退傾向が続いている。						
	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 千代田 5 - 29						〈個別的要因〉	特記すべき要因変動はない。					
	公示価格 6,300,000 円 / ㎡												
変動率		年間 -1.6 %	半年間 -0.8 %										