

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和鑑定所
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

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 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]	4,970,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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 (その他) 特別用途地区 地区計画等 (100,800)	
	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			
(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、地価は横這い程度で推移するものと予測する。							
(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 6,800,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 5,830,000 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、市ヶ谷、飯田橋等の幹線道路沿いが中心となる。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。当該圏域では事務所用地としての需要とマンション用地としての需要が拮抗している。土地に対する需要は、昨年はコロナ禍の影響により低下傾向にあったが、近時は概ね横這いで推移している。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る。近時は、収益性のみでは説明し難い高値取引が散見されるものの、本件では採用した同一路線上の取引事例から異なる価格水準が得られたことから、取引事例には外面からは判断のつかない事情が介在する可能性があり、比準価格の信頼性はやや劣るものと判断した。したがって、収益価格をやや重視して比準価格を関連付け、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 6,210,000 円 / ㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	6,250,000				
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 6,250,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的要因〉	ウクライナ情勢の影響から原材料価格の上昇やこれに伴う金利の低下等がみられるが、景気は全般的に改善しつつある。				
	- 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〉	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り、近時は需要が横這い傾向にある。				
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 千代田 5 - 29 公示価格 6,210,000 円 / ㎡				〈個別的要因〉	特記すべき要因変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 +0.6 %							