

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 B E A R S
千代田(都) - 4	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 雅之

鑑定評価額	679,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	2,990,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	2,270,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			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	中高層共同住宅地					
	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	特記すべき事項はない。		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	地域要因に大きな変動はない。住環境の優る共同住宅地域として熟成しており、今後も良好な住環境を維持していくものと予測する。投資需要も旺盛であり、地価は上昇基調を維持している。									
(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 3,230,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 2,660,000 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、麹町、番町、九段、紀尾井町、平河町等の千代田区西部に位置する優良住宅地域である。主な需要者は、貸しビル業者、マンションデベロッパー等が中心である。土地価格は、上昇基調を維持しており、デベロッパー等の土地に対する買い意欲は旺盛である。当該地域におけるマンション購入者としては、医者、弁護士、会社経営者等の富裕層が中心で需要は過熱気味である。土地取引価格帯は規模にもよるが数億円から 1 0 億円程が一般的である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地は、都心部における閑静な優良住宅地域であり、近時の不動産投資の活性化に伴い分譲マンションのみならず賃貸マンションの需要も増大している。画地規模等より、開発法の適用は断念したが、マンション開発業者等による土地仕入価格の競争により市場価格が形成されていることに鑑みて、比準価格に相対的信頼性が認められる。本件は、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ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	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	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 千代田 - 7										
(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 +5.0 その他 0.0	地域要因	街路 +7.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 +6.0 その他 0.0
	千代田(都) - 1										
	前年指定基準地の価格										
(10) 対年ら象標の基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 2,720,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	景気は、緩やかに回復している。世界的な金融引締め、中国経済の先行きリスク、能登半島地震の経済に与える影響に留意する必要あり。						
	- 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				周辺のマンション開発等は進み、依然として土地需要は旺盛である。						
	代表標準地 標準地	標準地番号			公示価格 円 / ㎡	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +9.9 %	半年間 %								