

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		千代田区二番町1 2 番 1 0					地積 (㎡)	436 ()		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 (その他) (70,300)					
	1 : 1	住宅 W 2	マンション、住宅、事務所等が混在する住宅地域		北西7.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	麹町190 m							
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 70 m、北 0 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 20 m、奥行 約 20 m、規模		400 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項	中高層共同住宅が建ち並び地域であるが、麹町駅に近く、一部業務系用途が混在		街路	7 . 5 m区道		交通施設	麹町駅北西方190 m		法令 規制	2 住居 (70,300) 第1種文教地区 地区計画等		
	地域要因の将来予測		居住環境及び利便性に優れた都心近接の高級住宅地域。マンション素地の需要も底堅く、今後も高品等の分譲マンションを中心とする優良住宅地域として一層熟成していくものと予測される。											
(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 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		2,700,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格		/ 円 / ㎡									
	原価法		積算価格		/ 円 / ㎡									
	開発法		開発法による価格		2,640,000 円 / ㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は、番町地区を中心に麹町・平河町・九段等の千代田区西部の優良住宅地域一帯である。需要者は分譲マンションを計画する大手マンションデベロッパー等が中心である。当該エリアは、居住環境等に優る都心の住宅地域として人気は高く、マンション需要も堅調である。市場における中心価格帯は、規模・立地条件によるものの、取引総額で1 0 億円程度が中心である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、現下の市場性を反映した実証的な価格が得られた。開発法による価格は分譲マンション用地の需要者の視点を具現した理論的価格として説得力を有する。対象地の主たる需要者は、投資採算性から意思決定を行う分譲マンション業者が中心であることから、本件では、開発法による価格を中心に比準価格を関連付け、さらに標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 街路	0.0	地	街路	+4.0	
	標準地番号						準 交通		0.0	域	交通	-4.0		
	千代田		- 1				化 環境		0.0	要 環境	+32.0			
	公示価格		[104.4]	100	100	[100.0]	補 画地		0.0	因 行政	+8.0			
3,600,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[142.3]	100	2,640,000	正 行政 その他	0.0 0.0 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	+8.0	
	千代田(都)		- 1				準 交通		0.0	域	交通	0.0		
	前年指定基準地の価格		[105.2]	100	100	[100.0]	化 環境		0.0	要 環境	+50.0			
	4,390,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[175.0]	100	2,640,000		補 画地	0.0	因 行政	+8.0		
4,390,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[175.0]	100	2,640,000	正 行政 その他	0.0 0.0 0.0	その他	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 2,410,000 円 / ㎡ - 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			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	景気は緩やかな回復傾向にあるものの、為替や株式市場の動向等、国内経済には不透明な要因も多く、今後の情勢に留意が必要である。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					(地域 要因)	立地条件、住環境に優れた選好性の高い優良住宅地域であり、需要は安定して底堅い。							
	変動率 年間 +10.0 % 半年間 %						(個別的 要因)	特に大きな変動はない。						