

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら総合事務所
千代田(都) - 1	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 牛木 啓貴

鑑定評価額	10,500,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	4,620,000 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 2 日	(6)路線価	[ 令和 6 年1月]	3,510,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 15 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		千代田区六番町 6 番 1 外				地積 (㎡)	2,266 ( )	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 S R C 10F 1B	中高層マンション、事務所等が混在する住宅地域		北西15 m 区道	水道、ガス、下水	四ツ谷330 m		(その他) 地区計画等 第 1 種文教地区 (72,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 50 m、北 0 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 40 m、奥行 約 50 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	共同住宅、事務所ビル等が混在している住宅地域		街路 1 5 m区道	交通施設	四ツ谷駅北東方330 m		法令規制	2 住居 (70,400) 防火 地区計画等 第 1 種文教地区		
	地域要因の将来予測	ブランド力を有する共同住宅地として需要は堅調に推移しており、今後も共同住宅を中心とする住宅地域として推移していくものと予測される。										
(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	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 4,640,000 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 4,600,000 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は千代田区内及び周辺区内の共同住宅地である。主たる需要者は、敷地規模が大きい開発素地であることからマンションデベロッパー等である。千代田区西部の番町、麹町エリアはブランド力があり、富裕層を中心にマンション需要は根強いが、大規模住宅地の供給は限定的であることから、地価は上昇傾向で推移している。マンション用地は画地規模等により取引価格帯が異なるが、対象基準地の画地規模を前提とすれば 1 0 0 億 ~ 1 1 0 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	比準価格は市場性に着目した価格で取引事例から適切に試算されている。一方、開発法による価格は、マンションデベロッパーの視点から投資採算性に着目し試算されている。各試算価格はいずれも豊富かつ適切な資料により求められている。主たる需要者はマンションデベロッパー等であることから各試算価格は説得力を有する。したがって、比準価格・開発法による価格を相互に関連付け、公示価格との均衡に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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			
	標準地番号 千代田 - 3	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	4,620,000						
(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) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,390,000 円 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	千代田区の住宅地は立地の希少性、金融緩和と政策、為替相場等の影響により需要は旺盛で地価上昇が継続している。						
	- 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)	共同住宅地としてブランド力を有する地域である。地区計画決定により建築物の高さ制限が新たに課されることとなった。						
	代表標準地 標準地 千代田 - 3						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 4,390,000 円 / ㎡											
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 +5.2 %									