

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	3,090,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		千代田区三番町9番4					地積 (㎡)	2,422	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		1 住居 (60,400) 防火							
	不整形 1:2.5	共同住宅 R C 13F 2B	中高層の共同住宅が多い住宅地域		南東8 m 区道	水道、 ガス、 下水	半蔵門370 m		(その他) 特別用途地区 地区計画等 (70,320)							
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 80 m、南 60 m、北 70 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 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	高級マンションが建ち並ぶ高級住宅地である。		街路	8 m区道	交通施設	半蔵門駅北方370 m		法令規制	1 住居 (70,320) 防火 特別用途地区 地区計画等					
	地域要因の将来予測		高級マンションが多く建ち並ぶ地域である。名声の高い地域であり、景況感にかかわらず土地及びマンションの需要は底堅い。													
(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	形状			-3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 4,260,000 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 3,960,000 円/㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は、番町地区を中心とする高級マンションが建ち並ぶ優良住宅地域である。典型的な需要者としては大手マンション開発業者などがあげられる。高級マンションについては地縁の選好性の強い富裕者層を中心とした需要が引き続き認められる。市場での中心価格帯は土地については総額で数十億円台となる。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地の最も有効使用を勘案し、マンションの開発・分譲を想定した開発法及び取引事例比較法を適用した。各試算価格について、客観的・批判的に再検討・再吟味を行った結果、本件では、主たる需要者の投資採算性の観点に立脚した開発法による価格を中心に、比準価格を比較考量の上、調整を施し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。														
(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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -2.0 -7.0 +6.0 0.0		
	標準地番号	千代田	- 1													
	公示価格		[105.0]	100	100	[97.0]										
	3,960,000 円/㎡		100	[100.0]	[99.5]	100	4,050,000									
(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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+7.0 +3.0 +4.5 +6.0 0.0		
	千代田(都)	- 1														
	前年指定基準地の価格		[110.4]	100	100	[97.0]										
	4,620,000 円/㎡		100	[100.0]	[122.1]	100	4,050,000									
(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 3,580,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	国内景気は、概ねコロナ禍の状態を脱却したが、物価高や金融情勢等、先行きはやや不透明な状況にある。										
	- 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〕	居住選好性の高い住宅地域として成熟しており、特に変化は認められない。									
	代表標準地	標準地					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動は見られない。								
	標準地番号	-														
公示価格 円/㎡																
変動率 年間 +13.1 % 半年間 %																