別記様式第６

鑑定評価書（令和　７年地価調査）

令和　７年　７月　３日提出
千代田(都)　５ － 24　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
千代田(都)　５ － 24	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　彦坂　正博

鑑定評価額	98,400,000,000 円	１㎡当たりの価格	26,000,000 円／㎡

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　３日	(６)路線価	[令和 7年1月]	19,680,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　７年　６月 26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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	千代田区大手町一丁目５番３９外 「大手町１－８－１」			②地積(㎡)	3,783 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,1300) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (70,1300)
	1：1.5	電話局舎、事務所兼店舗等 ＳＲＣ 23F 4B	高層の本社ビル等の建ち並ぶ業務商業地域	西36 ｍ 都道、 南側道	水道、 ガス、 下水	大手町近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	超高層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 ｍ、奥行　約　60 ｍ、規模　3,000 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	超高層事務所ビルが集積する日本を代表するオフィス街	街路	３６ｍ都道	交通施設	大手町駅近接
		法令規制	商業 (70,1300) 防火 地区計画等 駐車場整備地区				
	⑤地域要因の将来予測	日本を代表するオフィス街であり、人材採用・人材確保等の面で当該エリアに存する大規模事務所ビルへの需要は底堅く、稀少性の高い当該エリアの地価は安定的に推移すると予測する。					

(3)最有効使用の判定	超高層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　27,200,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　24,800,000 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、東京駅を中心とした大手町、丸の内、有楽町地区及び八重洲、京橋、日本橋地区周辺のオフィスを中心とする業務高度商業地域と把握する。主な需要者は、資金力のある国内外の大手投資法人、大手不動産会社等である。日本を代表するオフィス街であり、当該エリアの大規模事務所ビルへの賃貸・売買需要とも底堅く、地価は安定的に推移している。総額で数百億円規模の取引が多く見られるが、数千億円規模の取引も見られる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の主たる需要者は、資金力のある国内外の大手投資法人、不動産会社等であり、投資用不動産としての取引が中心である。それゆえ当該主たる需要者は、主に不動産の有する収益性に着目して取引意思を決定するが、代替・競争関係にある不動産の取引価格も参考にする。大手町地区の規範性の高い事例を採用していることも踏まえ、比準価格と収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田　５ － 21	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 29,400,000 円／㎡	[100.6]/100	100/[107.0]	100/[112.0]	[105.0]/100	25,900,000			
(9)指定基準地から検討した価格	①指定基準地番号 千代田(都)　５ － １	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 27,000,000 円／㎡	[101.1]/100	100/[110.0]	100/[100.0]	[105.0]/100	26,100,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等から検討した価格	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　25,700,000 円／㎡ ①－２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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：米国の通商政策や物価上昇等により景気の下振れリスクはあるが、各種政策の効果が景気の緩やかな回復を支えることが期待される。 地域要因：日本を代表するオフィス街で、オフィス市況は回復傾向にあり、稀少性が高く底堅い需要により地価は安定的に推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+1.2 %　半年間　%		