別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　５日提出
千代田(都)　－ １　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら綜合事務所
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	12,900,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,700,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	4,240,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 18日	(５)価格の種別	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	千代田区六番町６番１外			②地積（㎡）	2,266 ( )	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	２住居 (60,400) 防火 （その他） 地区計画等 第１種文教地区 (72,400)	
	1：1	共同住宅 ＳＲＣ 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		
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	中高層共同住宅地		
	③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						
	④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	１５m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
	⑤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　5,860,000　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　5,540,000　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り、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１２５億～１３５億円程度である。			
(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)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 千代田 － 3	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 5,300,000 円／㎡	[107.5]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	5,700,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	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討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,100,000 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 千代田 － 3 公示価格 5,300,000 円／㎡ ②変動率 年間 +11.8 % 半年間 +7.5 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：千代田区の住宅地は、金利上昇、建築費高騰等の影響が見られるものの、立地の希少性から需要は旺盛で地価上昇が継続している。 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が、需要に比べ供給が少なく、地価上昇が継続している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。