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　３日提出
千代田(都)　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
千代田(都)　－２	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　嶋田　幸弘

鑑定評価額	11,000,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,530,000 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　２日	(６)路線価	[令和　8年1月]	3,490,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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					

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	千代田区三番町９番４			②地積（㎡）	2,422 (　　)	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	１住居 (60,400) 防火
	不整形 1：2.5	共同住宅 ＲＣ 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	①範囲	東　30ｍ、西　80ｍ、南　60ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	高層共同住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	瀟洒なマンションが建ち並ぶ高級住宅地域である。	街路	８m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
	⑤地域要因の将来予測	瀟洒なマンションが建ち並ぶ閑静な住宅地域である。知名度の高い都内有数の高級住宅地域であり、景況感にかかわらず需要は安定しており、今後も品等の高い地域特性を維持していくと考えられる。						

(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	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　4,600,000 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　4,460,000 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、品等の高い高級マンションが立地する都内中心部の優良住宅地域である。典型な需要者としては富裕者向けマンションの開発を目的とする大手デベロッパーなどが中心となる。当地のマンション需要については、地縁的選好性の強い富裕者層を中心に安定している。市場での中心価格帯については、纏ったマンション開発用地については総額で数十億円規模となる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地の最有効使用を勘案し、本件ではマンションの開発・分譲を想定した開発法及び取引事例比較法を適用した。得られた各試算価格の試算過程について、客観的・批判的に再検討・再吟味を行ったが、各試算価格の規範性は概ね同等と判断した。以上より本件では、標準地及び指定基準地との均衡性にも留意の上、各試算価格の中庸値を以て鑑定評価額と決定した。			

(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　－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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 +3.0
	公示価格 4,410,000 円／㎡	[105.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.5]	[97.0] / 100	4,540,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0
								化　環境 0.0	要　環境 -7.0
								補　画地 0.0	因　行政 +6.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 千代田(都)　－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　街路 0.0	地　街路 +7.0
	前年指定基準地の価格 5,100,000 円／㎡	[111.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [122.1]	[97.0] / 100	4,530,000		準　交通 0.0	域　交通 +3.0
								化　環境 0.0	要　環境 +4.5
								補　画地 0.0	因　行政 +6.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,050,000 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：日本経済は低成長ながら緩やかに回復を続けているが、物価上昇と実質所得の伸び悩み等、景気は力強さにやや欠ける一面も認められる。
	②変動率　年間 +11.9 %　半年間 %		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、地価は引き続き上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動は見られない。