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)　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＢＥＡＲＳ
千代田(都)　－４	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　佐藤　雅之

鑑定評価額	819,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,610,000 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]	2,750,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27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	千代田区麹町二丁目１０番４外			②地積(㎡)	227 ( )	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
	1：1	共同住宅 ＲＣ６	中高層マンション、事務所等が混在する住宅地域	西8 ｍ 区道	水道、ガス、下水	半蔵門160 ｍ	（その他） 地区計画等 特別用途地区 (70,320)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ			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　15 ｍ、奥行　約　16 ｍ、規模　240 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	８m区道	交通施設	半蔵門駅西方160 ｍ	法令規制 ２住居 (70,320) 防火 地区計画等 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動はない。住環境の優る共同住宅地域として熟成しており、今後も良好な住環境を維持していくものと予測する。住宅需要、投資需要も旺盛であり、地価は上昇基調を維持している。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　3,950,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　3,170,000 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、麹町、番町、九段、紀尾井町、平河町等の千代田区西部に位置する優良住宅地域である。主な需要者は、貸しビル業者、マンションデベロッパー等が中心である。土地価格は、過熱気味に上昇傾向を維持しており、住宅需要、土地需要とも旺盛である。当該地域におけるマンション購入者としては、医者、弁護士、会社経営者等の富裕層が中心で需要は堅調である。土地取引価格帯は規模にもよるが数億円から１０億円程が一般的である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、都心部における優良住宅地域であり、近時の不動産投資の活性化に伴い分譲マンションのみならず投資用マンション用地の需要も増大している。画地規模等より、開発法の適用は断念したが、マンション開発業者等による土地仕入価格の競争により市場価格が形成されていることに鑑みて、比準価格に相対的信頼性が認められる。本件は、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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　－７	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 0.0	
	公示価格 4,150,000 円／㎡	[106.0]/100	100/[100.0]	100/[121.8]	[100.0]/100	3,610,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +23.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								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/[158.8]	[100.0]/100	3,590,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +40.0	
								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		

(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 3,290,000 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：景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響、金融資本市場の変動の影響などに注意する必要がある。
	②変動率　年間 +9.7 %　半年間 %		地域要因：周辺のマンション開発等は進み、依然として住宅需要、土地需要は旺盛である。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。