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　４日提出
千代田(都)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
千代田(都)　５－１	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　浜田　哲司

鑑定評価額	277,000,000,000 円	１㎡当たりの価格	28,200,000 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]	20,000,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １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	千代田区丸の内三丁目２番外 「丸の内３－３－１」		②地積（㎡）	9,827 (　　)	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
	1：1.2	事務所、店舗兼駐車場等 ＳＲＣ 9F 4B	大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北36 m 都道、 四方路	水道、 ガス、 下水	東京480 m

⑨法令上の規制等：商業 (80,1300)　防火　（その他）地区計画等　都市再生特別地区 (100,1300)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　0ｍ	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　100 m、　奥行　約　100 m、　規模　10,000 ㎡程度、　形状　正方形		
	④地域的特性	特記事項：東京駅周辺の超高層店舗事務所が集積する高度商業地域	街路：３６m都道	交通施設：東京駅南西方480 m
		法令規制：商業 (100,1300)　防火　地区計画等　都市再生特別地区		
	⑤地域要因の将来予測	老朽化したビルの建替えが進んでおり、今後とも日本を代表する事務所街として優位性を維持していくと予測される。		

(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	四方路　+10.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,000,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	24,900,000 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	同一需給圏は丸の内、大手町、有楽町地区及びその周辺の業務高度商業地域である。需要者は大手の不動産会社、上場企業、金融機関及び投資法人等が中心である。近年一定程度年数を経過したビルについて、土地を集約して最新のスペックを備えた超高層オフィスビルへの建替えが進んでいる。事務所賃料は上昇傾向に転じている。中心となる価格帯は、街区ごと等の大規模地の取引が中心で、土地の場合で１０００億円以上となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格試算に当たって採用した取引事例はいずれも東京駅周辺にある超高層店舗事務所地の事例で、収益価格試算に当たって採用した各諸元はいずれも最近の実態を反映している。当地区における土地需要としては、収益目的のほか、国内有数の優良企業による自社ビル保有目的もあり、収益性以外のステイタス性等の外部効果も考慮される。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、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	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 千代田　5 － 19	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	地域要因
	公示価格 27,500,000 円／㎡	[102.5]／100	100／[110.0]	100／[100.0]	[110.0]／100	28,200,000		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 +10.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 0.0 交通 0.0 要因　環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標準　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域　街路 交通 要因　環境 行政 その他

(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 27,300,000 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　5 － 19 公示価格 27,500,000 円／㎡ ②変動率　年間 +3.3 %　半年間 +2.5 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	中東情勢等の不透明感があるなか景気は緩やかに回復している。金利は上昇傾向にあるが金融機関の融資姿勢は緩和傾向を保っている。
			（地域要因）	国内最高水準のオフィスが集積する地域として引き続き機能更新が進んでいる。
			（個別的要因）	個別的要因の変動は特にない。