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)　５－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら綜合事務所
千代田(都)　５－２	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　牛木　啓貴

鑑定評価額	291,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,380,000 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]	2,540,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 18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	千代田区九段南三丁目１７番１８「九段南３－２－１５」			②地積（㎡）	86 (　　)	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 (80,500) 防火
	1：1.5	店舗兼事務所 ＲＣ７	中層店舗兼事務所が多い幹線道路背後の商業地域	南東11 m 区道、背面道	水道、ガス、下水	都営市ヶ谷520 m	（その他） (100,500)

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　70 m、南　20 m、北　20 m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　11 m、規模　90 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	背面道は４２条２項道路でセットバックが必要	街路	１１m区道	交通施設	都営市ヶ谷駅東方520 m	法令規制 商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	靖国通り背後の中層店舗兼事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0 セットバック -5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,520,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 2,880,000 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	同一需給圏は千代田区内に存し、周辺に事務所ビル等が見られる商業地域である。主たる需要者は賃貸利用を目的とする事業法人、投資家等である。市ヶ谷駅のほか九段下駅等からも徒歩圏にある利便性に加え、周辺に事務所、共同住宅等が見られることから需要は堅調に推移している。画地規模により取引単価が異なる面はあるものの、対象基準地の画地規模を前提とすれば取引価格帯は３億円前後と推定される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の取引事例から適切に試算されている。一方、収益価格は収益性に着目し、最有効使用の建物を想定した価格であるが、想定した各種数値に価格が影響されやすい。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、資料の相対的信頼性は同等である。したがって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との均衡も考慮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　５－28	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 +2.0 要　環境 0.0 因　行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 3,240,000 円／㎡	[108.9]/100	100/[100.0]	100/[102.0]	[96.9]/100	3,350,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 千代田(都)　５－17	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 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 -3.0 域　交通 +4.0 要　環境 +13.0 因　行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 3,460,000 円／㎡	[114.5]/100	100/[100.0]	100/[112.9]	[96.9]/100	3,400,000			

(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　2,950,000 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：千代田区の商業地は、金利上昇、建築費高騰等が見られるものの、海外勢を含め投資需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。 地域要因：靖国通り背後の中層店舗兼事務所ビルが見られる商業地域で、需要は堅調に推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間 +14.6 %　半年間 %		