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)　５－３　　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)　５－３	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　浜田　哲司

鑑定評価額	17,200,000,000 円	１㎡当たりの価格	9,060,000 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]	6,170,000 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	千代田区霞が関三丁目５３番２外 「霞が関３－７－１」			②地積（㎡）	1,896 (　　)	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 (80,700) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,924)
	1：3.5	事務所 S 17F 1B	高層の事務所が建ち並ぶ官公庁の多い商業地域	北44 m 都道、 四方路	水道、 ガス、 下水	溜池山王270 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　100ｍ、南　80ｍ、北　0ｍ		②標準的使用	高層事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　40 m、規模　1,000 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに事務所ビルや官公庁が建ち並ぶオフィス街	街路	４４m都道	交通施設	溜池山王駅東方270 m
		法令規制	商業 (80,700) 防火 駐車場整備地区				
	⑤地域要因の将来予測	虎ノ門駅周辺の再開発事業が進捗し、事務所の集積度が飛躍的に高まりつつある。虎ノ門地区と官庁街との接点部に位置し、官公庁関連業種の底堅い需要が見込めることから、今後も堅調に推移すると予測する。					

(3)最有効使用の判定	総合設計を利用した高層事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	四方路 +10.0 容積率 +5.0 高低差 -1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,400,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	8,600,000 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・港区内の幹線道路沿いの業務系高度商業地域である。需要者は大手の不動産会社、事業法人、投資法人、生命保険会社等が中心である。隣接する虎ノ門地区では再開発事業により事務所集積が進んでいる。オフィスは空室率が低下傾向にあり、賃料は上昇傾向に転じている。中心となる価格帯は比較的規模のまとまった土地の取引が中心であることから、土地の場合で１００億円以上となる。
(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千代田区・中央区・港区にある高層事務所地の事例で、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、大手企業による自社ビル保有目的もあり、収益性以外の外部効果も考慮される面がある。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地等との均衡に留意し、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 － 14	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +17.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 9,400,000 円／㎡	[102.0]／100	100／[102.0]	100／[118.1]	[114.3]／100	9,100,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 千代田(都)　5 － 18	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -3.0 域 交通 +1.0 要 環境 0.0 因 行政 +4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 7,560,000 円／㎡	[108.2]／100	100／[101.0]	100／[101.9]	[114.3]／100	9,080,000			

(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　8,530,000 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／㎡ ②変動率　年間　+6.2 %　半年間　%	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）	隣接する虎ノ門地区で再開発事業が進捗しており、当地区を含む周辺地域全体の事務所集積が進んでいる。
			（個別的要因）	個別的要因の変動は特にない。