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)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アセットリアルティ株式会社
千代田(都)　５－７	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　砂野　明俊

鑑定評価額	437,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,400,000 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]	1,760,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	千代田区岩本町三丁目９番３ 「岩本町３－７－１３」			②地積（㎡）	182 (　　)	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 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,550)
	1.2：1	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ ５	卸売店舗、事務所等が混在する商業地域	北東8 m 区道	水道、ガス、下水	岩本町240 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ				②標準的使用	高層の事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、　奥行　約　12.5 m、　規模　200 ㎡程度、　形状　長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項なし	街路	８m区道	交通施設	岩本町駅東方240 m	法令規制	商業 (100,480) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	主要道路背後の商業地域であるが、業務利便性や都心生活の利便性も高いことから、共同住宅への建替えも散見される。当面は職住が調和する地域として、地価は安定的に推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	高層の事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	容積率　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　2,540,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　2,260,000　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	同一需給圏は主として岩本町、東神田など千代田区の主要道路背後に中小規模の事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、そのほか都心部に中小規模事務所等が建ち並ぶ商業地域にも価格牽連性が認められる。主たる需要者は不動産会社、事業会社のほか、個人事業主や個人投資家等となり、投資目的の取引、投資用マンション素地、中小企業の自社ビル利用としての需要もあり、土地建物一体で取引されることが多く、総額数億円～１０億円弱程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は岩本町地区に中小規模の事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域に存しており、市場参加者は投資対象としての収益性や業務利便性のみならず、住宅地への移行状況をもとに意思決定をしている。したがって、各試算価格の再吟味並びに資料の特性及び限界からくる相対的信頼性を検討したうえで、市場の特性を反映した実証的な比準価格と、投資採算性を反映した収益価格を関連づけて、さらに、指定基準地等からの検討を行って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　５－13	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							
	公示価格 1,710,000 円／㎡	[107.0]/100	100/[100.0]	100/[79.0]	[103.0]/100	2,390,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-21.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	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 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							
	前年指定基準地の価格 3,460,000 円／㎡	[114.5]/100	100/[100.0]	100/[170.6]	[103.0]/100	2,390,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	+64.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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　2,030,000 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　+18.2 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	国際情勢、物価上昇、金利上昇など不動産市場への懸念は残るが、企業業績、所得等の改善のもと都心優良不動産に堅調な需要が続く。
			（地域要因）	旧来からの事務所等のほか、共同住宅への建替えも散見されるが、地域的には特段の変動はない。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。