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)　５－９　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
千代田(都)　５－９	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　彦坂　正博

鑑定評価額	711,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,820,000 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]	2,780,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	千代田区神田須田町二丁目１３番１２			②地積(㎡)	186 ( )	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 (80,800) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)
	1：1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ 8F 2B	高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北15 m 区道、東側道	水道、ガス、下水	秋葉原130 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　130ｍ、南　15ｍ、北　15ｍ	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　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：柳原通り沿いに高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	街路：１５m区道	交通施設：秋葉原駅南西方130 m
		法令規制：商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	柳原通り沿いに、主に高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。当該エリアの中小型ビルのオフィス市況は良好で、投資家の旺盛な投資意欲にも支えられて地価は上昇傾向で推移すると予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,020,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,670,000 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、秋葉原・岩本町駅周辺地区を中心とする、中高層事務所ビルが多く立地する商業地域と把握する。主な需要者は、投資ファンド、地場の不動産会社、中小規模の法人であるが、マンションやホテル開発業者も需要者として想定される。当該エリアの中小型ビルのオフィス市況は堅調で、旺盛な投資需要にも支えられて地価は上昇傾向で推移している。取引規模としては総額１億数千万円から数億円程度の取引が中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の主たる需要者は、投資ファンド、地場の不動産会社、中小規模の法人が中心であり、中小規模の法人については、純粋な投資物件としてのほか、自用または自用兼投資物件として取得することもある。それゆえ当該主たる需要者は、不動産の有する収益性とともに市場性にも着目して取引意思を決定する。そこで、比準価格と収益価格を相互に関連付け、さらに標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、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 5 － 4	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 4,240,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[97.0]	100/[125.6]	[103.0]/100	3,810,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+7.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	+21.0
								画地	-3.0		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/[107.2]	[103.0]/100	3,810,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-7.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	+32.0
								画地	0.0		行政	-10.0
								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 3,340,000 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 +14.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	中東情勢の影響を注視する必要はあるが、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が景気の緩やかな回復を支えることが期待される。
			(地域要因)	当該エリアの中小型ビルのオフィス市況は良好で、投資家の旺盛な投資意欲にも支えられて、地価は引き続き上昇傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。