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 － 12　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
千代田(都)　５ － 12	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　嶋田　幸弘

鑑定評価額	1,260,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,480,000 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]	4,960,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 30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	千代田区内神田二丁目２３番６ 「内神田２－１１－６」				②地積（㎡）	194 (　　)	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） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)
	1：2	事務所、住宅兼駐車場等 ＳＲＣ 8F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	西22 m 都道	水道、ガス、下水	神田320 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ				②標準的使用	高層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　19 m、規模　190 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	街路	２２m都道	交通施設	神田駅西方320 m	法令規制	商業 (100,700) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	周辺において中小規模の老朽化ビル単独建替の動き等は認められるが、現時点で画地集約するような再開発計画等は認められないことから、当面は概ね現状の土地利用形態を基調として推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	高層の店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,700,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	6,160,000	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、神田・秋葉原地区など区北東部に存する広幅員街路沿いの準高度商業地域全般である。典型的な需要者としては、不動産業者、法人投資家等が中心である。需要の中心となる価格帯は、２００㎡程度の画地で１０億円前後と把握される。			
(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、近時に取引された５事例を採用し、各要因比較を行うなど実証的な試算価格が得られたと考える。一方、収益価格は、対象地上に最有効使用建物の建設・賃貸を想定し、試算した理論的価格であるが、採用した各種数値に想定要素が含まれる点は否めない。以上により、得られた各試算価格の規範性を勘案し、本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、さらに公的価格との均衡性に留意の上、調整を施し、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 － 41	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 +4.9 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +3.0 域 交通 0.0 要 環境 +6.8 因 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格 7,320,000 円／㎡	[106.3]／100	100／[104.9]	100／[114.4]	[100.0]／100	6,480,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 千代田(都)　５ － 25	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 +6.9 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +4.0 域 交通 +2.0 要 環境 +3.6 因 行政 +4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 7,190,000 円／㎡	[110.2]／100	100／[106.9]	100／[114.3]	[100.0]／100	6,480,000				

(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　5,890,000 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　+10.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）日本経済は低成長ながら緩やかに回復を続けているが、物価上昇と実質所得の伸び悩み等、景気は力強さにやや欠ける一面も認められる。

（地域要因）商業地域として成熟しており、特段の要因変動は認められない。

（個別的要因）個別的要因に変動は見られない。