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 － 13　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
千代田(都)　５ － 13	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　蜂須賀　千秋

鑑定評価額	808,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,620,000 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]	5,100,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	千代田区神田駿河台一丁目８番３外			②地積（㎡）	122 ( )	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 (80,600) 防火 （その他） 地区計画等 第２種文教地区 (100,600)	
	1：1.5	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ ６	大学、店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西22 m 区道	水道、ガス、下水	御茶ノ水240 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　15ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	中高層店舗兼事務所ビル地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　14 m、規模　140 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	明大通り沿いの店舗兼事務所ビル、大学が建ち並ぶ商業地域	街路	２２m区道	交通施設	御茶ノ水駅南西方240 m	法令規制 商業 (100,600) 防火 地区計画等 第２種文教地区
	⑤地域要因の将来予測	周辺には大学、病院が集積しており、学生向けの店舗も多い。ＪＲ御茶ノ水駅に近く利便性の高さから需要は底堅く推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所ビル地		(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　7,000,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　6,240,000　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の幹線道路、準幹線道路沿いの、高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域と判定した。主な需要者は投資目的の不動産会社、投資家等が中心となるが、近隣地域内及び周辺地域は大学や病院が多いため、その関連需要も見込まれる。ＪＲ御茶ノ水駅にも近く、周辺には良質な事務所ビルも建築されている。繁華性は高く、一定の需要が見込まれる。取引の中心となる価格帯は数億円程度となる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の代替競争関係が成立する地域から事例を収集、採用しており、市場性を反映する。収益価格は主な需要者の観点から収益性を反映しており、賃料水準、取引利回り等、周辺の市場動向を勘案して査定されている。需要者の属性も考慮し、本件では両価格を等しく関連付け、指定基準地との均衡にも留意し、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 － 27	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 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +3.3 交通 +3.0 要環境 +1.0 因行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格 7,070,000 円／㎡	[105.0]/100	100/[100.0]	100/[111.8]	[100.0]/100	6,640,000			
(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 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 +4.2 交通 +1.0 要環境 -2.0 因行政 +8.0 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/[111.4]	[100.0]/100	6,650,000			

(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 6,060,000 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 +9.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因） 不動産投資市場は堅調に推移している。地政学リスク、今後の金利動向が不動産市場に及ぼす影響には留意が必要である。 （地域要因） ＪＲ御茶ノ水駅に近い準幹線道路沿いの商業地であり、一定の需要は見込まれる。 （個別的要因） 個別的要因に特段の変動はない。