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 － 14　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総合都市鑑定株式会社
千代田(都)　５ － 14	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　松岡　貴史

鑑定評価額	1,810,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,520,000 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 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	2,590,000 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	千代田区神田美倉町１０番１			②地積（㎡）	514 ( )	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） 駐車場整備地区 (100,606)	
	2：1	事務所 ＳＲＣ 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西11 m 区道、背面道	水道、ガス、下水	神田450 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	中高層事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　28 m、奥行　約　18 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	周辺に共同住宅も見られる事務所ビルの多い商業地域。	街路	１１m区道	交通施設	ＪＲ神田駅東方450 m	法令規制 商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	事務所用地のほか共同住宅、ホテル敷地などの土地利用もみられる。利用用途全般に不動産需要は底堅く地価は上昇している。						

(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	二方路	+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,710,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,240,000	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	神田地区及び岩本町地区などを中心とする中、小規模の事務所ビル、マンション、ホテル等が建ち並ぶ地域である。想定される需要者としては個人、法人等の投資家等が需要の中心と想定した。近年における市場の需給動向は旺盛な区内不動産の需要を反映して売り手優位の市場とみられ、買い進まれている事例が少なくない。市場での中心価格帯は規模によるものの土地は総額で数億円台後半が中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準的な規模や典型的な利用用途である事務所を中心とした用途的な観点からは収益性を重視する需要者が中心となるが、当地区は用途の多様性が認められ、様々な需要者が想定される。ステイタス的要素は区内においては標準的とみられるが、需要に見合う供給が少ないとみられ収益のみに着目した市場とは一線を画している。以上より、比準価格及び収益価格を関連付け、さらに指定基準地の価格及び公示価格との検討を踏まえ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 － 24	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 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +7.0 交通 +4.0 要因 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 5,250,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[103.0]	100/[159.1]	[103.0]/100	3,500,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 千代田(都) 5 － 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	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 -3.0 交通 +3.0 要因 環境 +22.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 3,460,000 円／㎡	[114.5]/100	100/[100.0]	100/[115.8]	[103.0]/100	3,520,000			

(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　3,080,000 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 +14.3 %　半年間 %

③価格変動形成要因の

一般的要因	不動産市況は堅調であるが調達金利の上昇傾向により投資家の一部に警戒感が感じられる。
地域要因	土地の価格に特段の影響を及ぼすような新たな地域要因は認められない。現状は地価は上昇傾向、賃料も底堅く推移している。
個別的要因	個別的要因に変動は認められない。