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 － 15　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 － 15 | 東京都 | 区部第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　　彦坂　正博 |

| 鑑定評価額 | 1,670,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 7,530,000 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] | 5,790,000 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 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## 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 | 千代田区神田小川町三丁目６番５外 | | | ②地積（㎡） | 222 (　　) | 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） 駐車場整備地区 (100,700) |
| | 1：2 | 店舗兼住宅 S 8F 1B | 主に中高層のスポーツ用品店が建ち並ぶ商業地域 | 南西36 m 都道 | 水道、ガス、下水 | 小川町300 m | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40 m、西　40 m、南　0 m、北　20 m | | | 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　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 靖国通り沿いに店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域 | 街路 | ３６m都道 | 交通施設 | 小川町駅西方300 m | 法令規制 商業 (100,700) 防火 駐車場整備地区 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 靖国通り沿いに店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。当該エリアのオフィス市況は良好で、投資家の投資意欲も旺盛であり、好調な賃貸・売買市場に支えられて地価は上昇傾向にて推移すると予測する。 | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (3)最有効使用の判定 | 高層店舗兼事務所地 | | (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　7,930,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格　7,120,000 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、千代田区内北東部を中心とした、比較的広幅員沿いに中高層の事務所ビル、店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域と把握する。主な需要者は、国内外の投資法人、不動産会社、事業法人が中心になるものと想定される。周辺はスポーツ用品店が集積する地域であり、店舗需要及びオフィス需要とも堅調、投資需要も旺盛のため、地価は上昇傾向で推移している。土地建物の取引総額としては、１０億円から３０億円規模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、国内外の投資法人、不動産会社、事業法人が中心であり、投資物件としての利用を目的とする取引が多いが、中小規模の法人は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類似不動産の取引価格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 － 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　街路 0.0 | 地　街路 -0.9 |
| | 公示価格 7,070,000 円／㎡ | [105.0]/100 | 100/[100.0] | 100/[ 98.7] | [100.0]/100 | 7,520,000 | | 準　交通 0.0 | 域　交通 +6.0 |
| | | | | | | | | 化　環境 0.0 | 要　環境 -6.0 |
| | | | | | | | | 補　画地 0.0 | 因　行政 0.0 |
| | | | | | | | | 正　行政 0.0 | その他 0.0 |
| | | | | | | | | その他 0.0 | |
| (9)指定基準地の検討 | 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　街路 0.0 | 地　街路 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 7,190,000 円／㎡ | [110.2]/100 | 100/[106.9] | 100/[ 98.4] | [100.0]/100 | 7,530,000 | | 準　交通 0.0 | 域　交通 +4.0 |
| | | | | | | | | 化　環境 0.0 | 要　環境 -9.0 |
| | | | | | | | | 補　画地 +6.9 | 因　行政 +4.0 |
| | | | | | | | | 正　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　6,970,000 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／㎡ | 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。 |
| | ②変動率　年間　+8.0 %　半年間　% | | （地域要因）当該エリア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している。 |
| | | | （個別的要因）個別的要因に変動はない。 |