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 － 17　　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 － 17	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　松岡　貴史

鑑定評価額	1,730,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,960,000 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]	2,980,000 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	千代田区神田駿河台二丁目１番４７				②地積(㎡)	438 ( )	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 (80,500) 防火 （その他） 第１種文教地区 (100,480)
	1：1	事務所 ＳＲＣ 7F 1B	中高層の事務所のほか学校、病院もある商業地域	北西8 m 区道	水道、ガス、下水	御茶ノ水190 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　60ｍ、北　40ｍ	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　18 m、奥行　約　20 m、規模　360 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：事務所ビルのほか大学、各種学校等も見られる商業地域 / 街路：８m区道 / 交通施設：御茶ノ水駅南西方190 m / 法令規制：商業 (100,480) 防火 第１種文教地区		
	⑤地域要因の将来予測	事務所ビルと大学等が混在する環境の良好な商業地域である。地域要因に特段の変化はなく当分の間現状を維持していくものと予測する。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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格 4,110,000 円／㎡		
	収益還元法：収益価格 3,690,000 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、千代田区神田エリアの事務所ビルが建ち並ぶ商業地域一帯と認められる。需要者は地元中堅企業や不動産開発業者をはじめ不動産投資ファンド等多岐にわたる。利便性の高さや学研エリアとしての環境の優位性等から売買、賃貸ともに不動産需要は旺盛であるため地価は上昇している。取引の中心となる価格帯は総額で数億円から数十億円程度の取引が中心である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	用途の多様性が認められ、様々な需要者が市場参加者として想定される地域である。そのため市場性と収益性両面からの検討が必要である。市場の実勢を反映した比準価格と収益性の面から意思決定を行う需要者の参考指標となる収益価格を関連付けて、近隣地域の将来動向等をも加味して鑑定評価額を表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 － 26	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 0.0 / 交通 0.0 / 要 環境 0.0 / 因 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 3,730,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	3,960,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 / 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要 環境 / 因 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 3,460,000 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 千代田 5 － 26 公示価格 3,730,000 円／㎡ ②変動率 年間 +14.5 % 半年間 +6.2 %	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）	商業用不動産の売買需要について価格時点においては大きな変化は認められない。当地区の不動産需要は底堅い。
			（個別的要因）	個別的要因に変動は認められない。