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　６日提出
千代田(都)　５ － 18　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 千代田(都)　５ － 18 | 東京都 | 区部第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　　宮下　直樹 |

| 鑑定評価額 | 2,920,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 8,180,000 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] | 6,300,000 円／㎡ |
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ７月 ２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 | 千代田区麹町四丁目４番２ | | | ②地積 (㎡) | 357 ( ) | 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 (80,800) 防火 （その他） 地区計画等 第２種文教地区 (100,800) | |
| | 1：2 | 建築中 | 中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域 | 南33 m 国道、背面道 | 水道、ガス、下水 | 麹町200 m | | |
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20ｍ、西　100ｍ、南　70ｍ、北　30ｍ | | | 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　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ新宿通り沿いの商業地域 | 街路 | ３３m国道 | 交通施設 | 麹町駅西方200 m | 法令規制 商業 (100,800) 防火 地区計画等 第２種文教地区 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は新宿通り沿いに高層の事務所ビル、店舗兼事務所ビル及び共同住宅等が建ち並ぶ高度商業地で、当面は現状のまま推移するものと予想する。地価水準は景気回復による上昇が傾向予想される。 | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| (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 | 二方路 +2.0<br>背面道セットバック -1.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 8,990,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 7,370,000 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、千代田区及びその周辺区内における新宿通り、靖国通り等の主要幹線道路やその周辺の準幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域の範囲と判定。典型的な需要者としては、国内外の機関投資家、投資ファンド、個人投資家等の不動産投資家、不動産業者、及び自己使用目的の一般事業法人があげられるエリア。需要の中心となる価格帯は、数億から数十億円前後のものが多いが、数百億円の取引も見られる地域である | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 典型的需要者としては不動産投資家があげられるが、自己使用目的の一般事業法人の需要も相当程度認められ無視できない。各需要者に最も適合した評価手法は、不動産投資家は収益還元法、一般事業法人は取引事例比較法である。本件における資料の相対的信頼性は、推定的要素もある収益還元法と比べ類似性の高い事例が収集できた取引事例比較法がやや優る。本件では収益、比準の両試算価格を関連づけ、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 － 29 | 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 | 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因の比較 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 7,870,000 円／㎡ | [103.9]／100 | 100／[101.0] | 100／[100.0] | [101.0]／100 | 8,180,000 | | | |
| (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 | 標準化補正 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | 地域要因の比較 街路 域 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　7,560,000 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 － 29
公示価格　7,870,000 円／㎡

②変動率　年間　+8.2 %　半年間　+3.9 %

③価格変動形成要因の

| | |
|---|---|
| 一般的要因 | 景気は緩やかな回復傾向が続き、地価は上昇傾向にある。引き続き国内外の金利動向や物価動向などの影響に十分注意が必要。 |
| 地域要因 | 地域要因に大きな変化はない。景気回復傾向の中、地価は上昇傾向を見せている。 |
| 個別的要因 | 個別的要因に変動は特にない。 |