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 － 19　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社オグマ・アプレイザル・ファーム
千代田(都)　５ － 19	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　小熊　忍

鑑定評価額	635,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,850,000 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]	3,620,000 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
					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	千代田区隼町５番１４外「隼町３－１９」			②地積（㎡）	131 (　　)	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
	1：1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ９	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西16 ｍ 区道	水道、ガス、下水	半蔵門180 ｍ	（その他） (100,600)

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　0ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ			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　15 ｍ、規模　150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１６ｍ区道	交通施設	半蔵門駅南方180 ｍ	法令規制 商業 (100,600) 防火
	⑤地域要因の将来予測	交通利便性、周辺環境が比較的良好な地域であり、建物の建替え時には住居系の用途を新たに含むケースが多く見られる。今後も緩やかに住居系用途の混在比率は高まってゆくものと予測される。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　5,120,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　4,570,000 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	同一需給圏は番町、麹町、富士見、飯田橋など区内北西部を中心とし、区内全域の、商業地域ではあるが住居系用途建物の混在比率が高まりつつある地域に面的な広がりを有する圏域。主な需要者は一般事業法人、不動産業者、マンションデベロッパー、個人を含んだ投資家等多岐にわたる。同一需給圏内においても品等は高めで、需要は引き続き堅調に推移している。市場での取引の中心価格帯は１５０㎡程度の画地であれば概ね７～８億円程度と推測される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引市場の需給の趨勢を反映した実証的価格であり、収益価格は賃料水準、金利動向等を反映した理論的価格である。対象基準地が実際の市場に公開された場合、多様な需要者層による様々な需要の競合が予想される。よって両試算価格の有する説得力の程度は概ね同程度であると判断した。従って本件では両試算価格を相互に関連付け、地価公示標準地との規準、指定基準地からの検討を踏まえて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 － 36	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 -2.5
	公示価格 4,520,000 円／㎡	[107.9]/100	100/[100.0]	100/[101.4]	[100.0]/100	4,810,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0
								化　環境 0.0	要　環境 +5.0
								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　街路 0.0	地　街路 -4.0
	前年指定基準地の価格 3,460,000 円／㎡	[114.5]/100	100/[100.0]	100/[81.9]	[100.0]/100	4,840,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 -12.0
								補　画地 0.0	因　行政 -5.0
								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 4,190,000 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：景気は緩やかに回復しており、不動産市場も引き続き堅調であるが、中東情勢などのリスク要因にも注視する必要がある。
	②変動率　年間 +15.8 %　半年間 %		地域要因：建替え時には住居系用途を含むことも多い店舗兼事務所用途が中心の地域であり、用途の多様性から需要は堅調。地価は上昇基調にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。