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 － 20　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社福や不動産
千代田(都)　５ － 20	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　苗代　昌志

鑑定評価額	1,180,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,970,000 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]	2,980,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	千代田区富士見二丁目２番４外 「富士見２－２－６」			②地積（㎡）	297 (　　)	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２種文教地区 (99,498)
	1：2	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ 5	中層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南西11 m 区道	水道、ガス、下水	飯田橋160 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ		②標準的使用	中層の店舗兼事務所地		
	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	早稲田通り沿いに中層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域	街路	１１m区道	交通施設	飯田橋駅南東方160 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 第２種文教地区
	⑤地域要因の将来予測	北側の街区で市街地再開発事業が進行中であり、その効果により、周辺地域は商業地域として、集積度合がより高まっていくものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地	(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	4,170,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,570,000	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、千代田区北部を中心とした千代田区内の普通商業地域である。画地は中小規模のものも多く、中層の店舗兼事務所ビル等が多く建ち並ぶ地域である。主な需要者は、店舗兼事務所ビル等の開発を目的とする不動産会社、デベロッパー、投資家等や、自己利用目的の事業法人等と想定される。飯田橋駅に近く繁華性、利便性の高さから需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は立地、規模等にもよるが、概ね数億円～２０億円程度が中心と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例に基づく実証的な価格であり、市場の需給を反映している。収益価格は最有効使用の建物の建築および賃貸を想定した理論的な価格であるが、建築費等、賃貸条件等について市場動向を反映しており、比準価格の験証手段として有力である。価格決定に際しては、市場の需給動向を反映した比準価格の説得力がより有用と判断し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地、指定基準地等との検討も踏まえ、本件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 － 34	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	地域要因	街路	0.0
									交通	0.0		交通	-4.0
								化	環境	0.0		環境	-30.0
								補正	画地	+1.0		行政	0.0
	公示価格 2,540,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[101.0]	100／[67.2]	[100.0]／100	3,970,000			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	標準	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
									交通	0.0		交通	0.0
								化	環境	0.0		環境	+3.0
								補正	画地	0.0		行政	-1.0
	前年指定基準地の価格 3,460,000 円／㎡	[114.5]／100	100／[100.0]	100／[98.9]	[100.0]／100	4,010,000			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　3,470,000 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 +14.4 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	景気は緩やかに回復中。先行きは雇用・所得改善や政策効果が支えとなる見込みだが、中東情勢と金融市場の変動リスクに注意が必要。
			（地域要因）	都心の利便性の高い不動産は、機関投資家等やインバウンド需要による需要競合と、その稀少性を背景にして、地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。