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 － 21　　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 － 21	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　苗代　昌志

鑑定評価額	338,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,700,000 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]	1,960,000 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	千代田区飯田橋二丁目１８番１１外 「飯田橋２－９－７」				②地積（㎡）	125 (　　)	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） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,651)
	1：1	店舗兼事務所 ＲＣ ５	中小規模の事務所ビル等が多く建ち並ぶ商業地域	北西8 m 区道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	飯田橋150 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　５m、西　25m、南　10m、北　20m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　11 m、規模　120 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	８m区道	交通施設	飯田橋駅南東方150 m	法令規制	商業 (100,480) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の中層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。飯田橋駅と、大規模開発エリアの中間に位置し、オフィス需要は安定している。当面は現状のまま推移していくものと思料される。							

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地			(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,830,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	2,470,000 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幹線道路背後の店舗・事務所ビル、共同住宅等が混在する普通商業地域一帯と判断する。主な需要者は、不動産会社、投資家や、自己利用目的の事業法人等の他、マンション開発業者やホテル需要も想定される。飯田橋駅に近く、繁華性、利便性の高さから投資目的、実需ともに需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は立地、規模等にもよるが、概ね１億円台から数億円程度の規模の取引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、比準価格の検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 － 18	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 0.0／行政 +1.0／その他 0.0 地域要因の比較：街路 0.0／交通 -2.0／環境 -9.0／行政 0.0／その他 0.0
	公示価格 2,230,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[101.0]	100／[89.2]	[103.0]／100	2,700,000		
(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	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0 地域要因の比較：街路 0.0／交通 -1.0／環境 +52.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 3,460,000 円／㎡	[114.5]／100	100／[100.0]	100／[150.5]	[103.0]／100	2,710,000		

(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　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　%　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。