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 － 22　　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 － 22	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　小熊　忍

鑑定評価額	693,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,870,000 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]	2,880,000 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
(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	千代田区神田富山町２２番１外		②地積(㎡)	179 ( )	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 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,600)
	1：1	店舗兼事務所 ＳＲＣ ９	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北西22 m 区道	水道、ガス、下水	神田230 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ	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　13 m、奥行　約　13 m、規模　170 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：２２m区道　交通施設：神田駅北東方230 m　法令規制：商業 (100,600) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅からの接近性が良好な、事務所・事業所用途が中心の商業地域であり、地域としては一定の熟成を見せている。地域においては特段の再開発計画などもなく、当面は現状の性格を維持して推移するものと推察される。		

(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	4,070,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,670,000 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	同一需給圏は区内北東部を中心としつつ、区内の比較的広幅員の街路に面した商業地域に線状の広がりを有する圏域。主な需要者は投資家層、不動産業者、自社ビル保有目的の一般事業法人等。秋葉原周辺などの商業地域に比して商業繁華性や施設集積度は劣るものの、古くから立地し、地縁的選好性を示す法人なども見られ、また交通利便性も良好で需要は堅調。取引の中心価格帯は１７０㎡程度の画地で、概ね６億円台後半程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引事例を基礎とし、市場の需給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、投資目的の需要者と実需を指向する需要者との競合が予想される。従って本件における両試算価格の有する説得力の程度は概ね同程度と判断した。以上から両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も踏まえて、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 － 24	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					
	公示価格 5,250,000 円／㎡	[107.6]/100	100/[103.0]	100/[142.4]	[100.0]/100	3,850,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+41.0
								画地	+3.0		行政	0.0
								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 － 25	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					
	前年指定基準地の価格 7,190,000 円／㎡	[110.2]/100	100/[106.9]	100/[192.1]	[100.0]/100	3,860,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.2
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+69.0
								画地	+6.9		行政	+8.0
								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 3,360,000 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 +15.2 % 半年間 %	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。
			(地域要因)	事務所・事業所用途が中心の普通商業地域であり、賃貸市場が堅調であることから、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。