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 － 25　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）谷澤総合鑑定所
千代田(都)　５ － 25	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　嶋田　幸弘

鑑定評価額	6,470,000,000 円	１㎡当たりの価格	7,920,000 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]	5,640,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 30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	千代田区神田小川町一丁目１番１外			②地積（㎡）	817 ( )	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 駐車場整備地区 (100,800)	
	不整形 1：1.5	銀行兼事務所 S 8F 1B	中高層の店舗兼事務所の建ち並ぶ商業地域	北西36 m 都道、三方路	水道、ガス、下水	淡路町近接		
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	高層の店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　30 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	靖国通り沿いに中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	街路	３６m都道	交通施設	淡路町近接	法令規制 商業 (80,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	交通量の多い靖国通り，外堀通りが結節する淡路町交差点付近にあって、鉄道網もメトロ複数路線が利用可能であるなど利便性に優れる地域性から、現状に準じた土地利用形態を維持しつつ高度に熟成していくと考える。						

(3)最有効使用の判定	高層の店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +8.0 形状 -1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,360,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	7,250,000	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、神田小川町、神田須田町等を中心とする千代田区北部・幹線道路沿いの高度商業地域。主な需要者は、資本力を有する不動産業者や機関投資家等である。交通アクセスに優れ、テナント需要が底堅い当圏域における投資用不動産の取得需要は旺盛であり、地価上昇を牽引している。需要の中心価格帯は５０億円～８０億程度と把握される。			
(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、対象不動産と価格牽連性を有する５事例を採用し、各要因比較を行って得た試算価格であり、市場実態を反映した説得力を有する試算価格である。収益価格は、最有効使用の店舗・事務所ビルの建築・賃貸を想定，試算したもので、主たる需要者の視点から見た理論的価格として尊重すべきである。本件では、実証的な比準価格を中心に理論的な収益価格を比較考量し、公的価格との均衡性に留意の上、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。			

(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 － 7	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	地域要因
	公示価格 7,540,000 円／㎡	[105.0]／100	100／[106.9]	100／[100.0]	[106.9]／100	7,920,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.9 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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 －	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 7,190,000 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 千代田 5 － 7 公示価格 7,540,000 円／㎡ ②変動率 年間 +10.2 % 半年間 +5.0 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：日本経済は低成長ながら緩やかに回復を続けているが、物価上昇と実質所得の伸び悩み等、景気は力強さにやや欠ける一面も認められる。 地域要因：都心のオフィスゾーンとして需要は安定しており、投資市場の好況もあって地価は引き続き上昇基調が続いている。 個別的要因：特にない。