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 － 26　　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 － 26	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　小熊　忍

鑑定評価額	358,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,630,000 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]	2,000,000 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	千代田区神田司町二丁目１４番１			②地積(㎡)	136 ( )	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 (100,480)
	1.2：1	事務所、作業所兼住宅 ＲＣ 5F 2B	中層の事務所、低層の店舗等が混在する商業地域	南西8 m 区道	水道、ガス、下水	淡路町210 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　0ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　10 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：８m区道　交通施設：淡路町駅南方210 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	大通り背後に位置する事務所、事業所、店舗等が混在する商業地域であり、地域としては一定の熟成を見せている。今後も短期的な用途の純化は考えにくく、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	中層事務所地	(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	2,770,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,490,000 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	同一需給圏は神田エリアを中心とし、概ね区内北東部の大通り背後の地域に面的に広がる商業地域一帯の圏域。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である。大通り背後であるが、一定の値頃感もあり、さらには古くから立地し、地縁的選好性を示す個人・法人なども見られ需要は堅調である。取引の中心は１５０㎡程度の画地で総額４億円前後程度である。
(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。対象基準地の需要者としては、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が想定される。本件では、実需を指向した比準価格と、収益性を重視する収益価格との説得力の程度は概ね同程度と判断し、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 － 33	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 2,720,000 円／㎡	[107.7]／100	100／[100.0]	100／[112.0]	[100.0]／100	2,620,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+12.0
								画地	0.0		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 － 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						
	前年指定基準地の価格 3,460,000 円／㎡	[114.5]／100	100／[100.0]	100／[151.0]	[100.0]／100	2,620,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+48.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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 2,280,000 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 +15.4 % 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)	大通り背後の事務所、事業所、店舗等が混在する商業地域であり、用途の多様性から需要は堅調。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。