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 － 28　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アセットリアルティ株式会社
千代田(都)　５ － 28	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　砂野　明俊

鑑定評価額	73,100,000 円	１㎡当たりの価格	1,260,000 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]	970,000 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	千代田区東神田一丁目８番４３ 「東神田１－１４－４」				②地積（㎡）	58 (　　)	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 (100,240)
1：1.5	店舗、倉庫兼住宅 Ｓ 4	中層の店舗兼住宅等が多い細街路沿いの商業地域	北西4 m 区道、 背面道	水道、 ガス、 下水	馬喰横山190 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中層の店舗兼住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　10 m、規模　60 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	細街路沿いに小規模の店舗兼住宅等が建ち並ぶ	街路	４m区道	交通施設	馬喰横山駅北方190 m	法令規制	商業 (100,240) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
⑤地域要因の将来予測	東神田地区の細街路沿いに店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域であるが、付近の繊維問屋街がやや弱く、低層階店舗需要は弱含みだが、住宅については底堅い需要があり、地価は暫し安定的に推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	中層の店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,350,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,050,000 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	同一需給圏は主として東神田、岩本町地区等をはじめとした千代田区内の細街路沿いに小規模の店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、そのほか隣接する中央区、台東区等で同規模程度の店舗兼住宅等が建ち並ぶ地域にも価格牽連性が認められる。主たる需要者は個人事業主をはじめとして、個人投資家、不動産業者、事業会社等であり、市場で中心となる価格帯は、土地建物一体として取引されることが多く、１億円前後から数億円程度となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は細街路沿いに店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域に存しており、市場参加者は自己の居住や業務利便性を重視したうえで、投資対象としての収益性からも検討している。したがって、各試算価格の再吟味並びに資料の特性及び限界からくる相対的信頼性を検討したうえで、市場の特性を反映した実証的な比準価格をやや重視し、投資採算性を反映した収益価格を関連づけて、さらに、指定基準地等からの検討を行って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 － 53	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 1,270,000 円／㎡	[107.0]／100	100／[100.0]	100／[109.0]	[101.0]／100	1,260,000	標準画地	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0			
							交通	0.0		交通	+2.0			
							化正	環境	0.0		環境	+16.0		
							補	画地	0.0	因	行政	-6.0		
							正	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／[318.2]	[101.0]／100	1,260,000	標準画地	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0			
							交通	0.0		交通	+2.0			
							化正	環境	0.0		環境	+140.0		
							補	画地	0.0	因	行政	+25.0		
							正	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　1,080,000 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　+16.7 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

一般的要因	国際情勢、物価上昇、金利上昇など不動産市場への懸念は残るが、企業業績、所得等の改善のもと都心優良不動産に堅調な需要が続く。
地域要因	時間貸し駐車場による一時利用も散見されるが、地域的には細街路沿いの店舗兼住宅として特段の変動はない。
個別的要因	個別的要因に変動はない。