

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	2,300,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		中央区日本橋堀留町一丁目1番22 「日本橋堀留町1-2-15」					地積 (㎡)		268 ()		法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設状況		主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,600) 防火				
	1:3	店舗、事務所兼駐車場 SRC 8F 1B		中小規模の店舗兼事務所 ビルが多い商業地域		南16 m 区道		水道、 ガス、 下水		小伝馬町400 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,600)				
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 50 m、南 0 m、北 30 m					標準的使用		中高層店舗兼事務所ビル地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	中高層事務所ビルが多い地域で、近年は共同住宅、ホテル等用途が多様化している。		街路	16 m区道		交通施設	小伝馬町駅南方400 m		法令規制	商業 (100,600) 防火 地区計画等 駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測		日本橋中心部に近く、事務所ビルを中心とする商業地として発展してきたが、都心部の住宅需要の高まり、利便性の高さから近年はマンションに建て替えるケースも多く見られる。この傾向は今後も続くものと予測される。													
(3)最も有効使用の判定		中高層店舗兼事務所ビル地							(4)対象基準地の 個別的な要因		ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		基準価格		3,000,000 円/㎡										
		収益還元法		収益価格		2,900,000 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		同一需給圏は日本橋地区内、昭和通り以東の幹線道路背後の商業地域と判定した。主な需要者は不動産業者等投資目的での取得を旨とする法人等であるが、交通利便性の高さから住宅地としての需要もあり、投資用マンション用地、規模により分譲マンション用地としてデベロッパーの参入もありうる。都心部に近く、各種用途が競合する地域で、比較的価格水準も低いことから需要は高く、地価は上昇傾向にある。取引総額は数億円程度。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準価格は同一需給圏内の、代替競争関係が成り立つ取引事例を収集、採用しており、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は主たる需要者である投資家の購入動機に基づき投資採算性を反映した価格で、規範性を有する。いずれの価格も共に説得力を有することから、各価格を関連付け、指定基準地との均衡にも留意し、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	代表標準地		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路	0.0	地	街路	-2.5		
	標準地番号									準 交通	0.0	域	交通	+4.0		
	中央		5 - 25							化 環境	0.0	要 環境	-25.0			
	公示価格			[110.4]	100	100	[100.0]			補 画地	0.0	因 行政	0.0			
		2,040,000 円/㎡		100	[100.0]	[76.1]	100	2,960,000		正 行政 その他	0.0 0.0 0.0		その他	0.0		
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号			時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の基準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路	0.0	地	街路	-0.5		
	中央(都)		5 - 20							準 交通	0.0	域	交通	+5.0		
										化 環境	0.0	要 環境	-10.0			
	前年指定基準地の価格			[123.3]	100	100	[100.0]			補 画地	0.0	因 行政	-4.0			
		2,150,000 円/㎡		100	[100.0]	[90.3]	100	2,940,000		正 行政 その他	0.0 0.0 0.0		その他	0.0		
(10) 対年 象標 の基 準換 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,580,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	不動産投資市場は堅調に推移している。今後の政治動向、金利動向が不動産市場に及ぼす影響には留意が必要である。										
	- 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					〔地域 要因〕	中心商業地への接近性に優れることから、マンションへの建替えも多くなるものと予測される。									
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						〔個別的 要因〕	個別的な要因に特段の変動はない。								
	公示価格 円/㎡															
変動率	年間	+14.3 %	半年間	%												