

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 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	8,800,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		中央区日本橋二丁目3番8外「日本橋2-3-18」					地積 (㎡)		278 ()		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 (80,700) 防火										
	1:1.5	店舗 S 8F 1B		中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		南西15 m 区道		水道、 ガス、 下水		日本橋150 m		(その他) 高度利用 地区計画等 (100,700)										
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 15 m、南 40 m、北 20 m					標準的使用		高層店舗兼事務所地												
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形																			
	地域的特性		特記事項		さくら通り沿いに中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ		街路		15 m区道		交通施設		日本橋駅西方150 m 法令 商業 (100,700) 防火 高度利用 地区計画等 規制									
	地域要因の将来予測		周辺地域の再開発事業の進捗等により、顧客回遊度の高い多様性のある街に変化しつつあり今後も発展していくものと予測される。																			
(3)最も有効使用の判定		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		12,500,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		10,100,000 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八重洲、日本橋、京橋地区等であって、中高層の店舗兼事務所ビル等が集積する繁華性の高い複合高度商業地域である。東京駅勢圏に位置していることから利便性等は極めて高いため需要は旺盛であり、地価は上昇傾向にある。主たる需要者は大手不動産会社、国内外の法人投資家、大手一般事業会社等であり、市場で中心となる価格帯は規模や立地条件のほか売買当事者間における資金調達手段等によって大きく分散し、一様ではない。																				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中高層の店舗兼事務所ビル等が集積する繁華性の高い複合高度商業地域であるため、市場参加者は投資対象としての収益性のみならず、業務利便性や商業繁華性をも重視している。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と投資採算性を反映した収益価格を相互に関連づけて、指定基準地及び類似的標準地との均衡にも留意のうえ、本件鑑定評価額を決定した。																				
(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 の規準価格 (円/㎡)		内 訳		標準 街路 0.0		地 街路 -4.0			
	標準地番号		中央		5 - 7		[103.5]		100		[111.2]		100		[100.0]		11,300,000		標準 交通 0.0		域 交通 0.0	
	公示価格		9,580,000 円/㎡		100		[111.2]		100		[100.0]		100		11,300,000		補 画地 +2.0		要 環境 -17.0			
					100		[111.2]		100		[100.0]		100		11,300,000		正 行政 +9.0 その他 0.0		因 行政 -1.0 その他 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号		中央(都)		5 - 5		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 の比準価格 (円/㎡)		内 訳		標準 街路 0.0		地 街路 -2.0	
																			標準 交通 0.0		域 交通 -3.0	
																			化 環境 0.0		要 環境 -18.0	
																			補 画地 0.0		因 行政 0.0	
(10) 対年 象標 の基 準換 地討 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		10,500,000 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因 の		(一般的 要因)		不動産市況は堅調に推移しているものの、世界経済の動向、我が国における今後の金利動向等の懸念材料も見られる。									
	- 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		代表標準地		標準地		標準地番号		-		(地域 要因)		再開発事業の進捗等がみられ、投資需要と相俟って、地価は上昇傾向にある。									
											(個別的 要因)		個別的要因の変動は特にない。									
	変動率		年間		+7.6 %		半年間		%													