

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
中央(都) 5 - 26	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 嶋田 幸弘

鑑定評価額	325,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,260,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	1,680,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		中央区日本橋浜町2丁目5 4 番 1 「日本橋浜町 2 - 2 4 - 8」				地積 (㎡)	144 ()	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	
	2 : 1	店舗兼共同住宅 S R C 10	中高層店舗兼共同住宅、 中層店舗が多い商業地域		南東27 m 都道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	浜町260 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 70 m、西 30 m、南 0 m、北 20 m			標準的使用	中高層店舗付共同住宅			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模 150 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	新大橋通り沿いに中高層の店 舗付マンション等が連坦		街路	2 7 m都道	交通施設	浜町駅南方240 m		法令 商業 (100,700) 地区計画等 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測		新大橋通り沿いに中高層店舗付マンション等を中心に在来の低層事業所等も見られる地域である。交通利便性等が良好であることから、今後も建替等によりマンションの割合が増加していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	角地 		