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2日　提出
中央（都）　5-1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名 株式会社吉村総合計画鑑定
中央（都）　5-1	東京都	区部第１	氏名　不動産鑑定士　吉村　真行

鑑定評価額	1,390,000,000円　１㎡当たりの価格	4,100,000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1日	(6)路線価	［令和 8年 1月］ 3,000,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和8年6月26日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率
					倍率種別
(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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	中央区日本橋馬喰町一丁目１番１４外「日本橋馬喰町１－４－１７」		②地積（㎡）	339（　　）	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
不整形 2:1	店舗兼共同住宅 ＲＣ15	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南東27m国道	水道、ガス、下水	馬喰町近接

商業（80,700）
防火（その他）
地区計画等
駐車場整備地区（100,713）

(2) 近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	高層の店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　20.0ｍ、奥行　約　15.0ｍ、規模　300㎡程度、形状　長方形		
④地域的特性	特記事項：店舗兼共同住宅及び事務所ビル等が混在する商業地域　街路：２７ｍ国道　交通施設：馬喰町駅近接	法令規制	商業（100,700）地区計画等
⑤地域要因の将来予測	当面、店舗兼共同住宅、事務所ビル、ホテル等が混在する商業地域として推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	高層の店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状 -1.0 容積率 0.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	4,520,000円／㎡
収益還元法	収益価格	3,820,000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、馬喰町駅を中心とする江戸通り、靖国通り、清洲橋通り等の幹線道路沿いの準高度商業地域。主な需要者は、収益目的の投資家等である。不動産投資市場は好調を維持しており、土地に対する需要は引き続き堅調である。需要の中心となる価格帯は、２００～５００㎡程度の土地で８億円～２０億円程度と把握される。
(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、市場において成立した規範性の高い準高度商業地域における取引事例に基づいて求めた試算価格であり、実証性が高い。また、収益価格は、対象基準地上に高層の店舗兼共同住宅を想定して求めた試算価格であり、各種指標等の規範性が高い。以上の各試算価格の特性を勘案し、本件では両試算価格を関連づけて、さらに標準地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

① □代表標準地　■標準地	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／㎡）
標準地番号 中央 5-12					
公示価格 4,180,000円／㎡	[106.0]/100	100/[100.0]	100/[108.8]	[99.0]/100	4,030,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	-2.0
交通	0.0	交通	0.0
環境	0.0	環境	+11.0
画地	0.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

① 指定基準地番号	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／㎡）
中央（都）　5-4					
前年指定基準地の価格 6,900,000円／㎡	[110.6]/100	100/[100.0]	100/[187.2]	[99.0]/100	4,040,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	0.0
交通	0.0	交通	0.0
環境	0.0	環境	+80.0
画地	0.0	行政	+4.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　3,650,000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　+12.3％　半年間　％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］	中東情勢の影響を注視する必要があるものの、国内景気は緩やかに回復し、不動産市場は堅調に推移している。
［地域要因］	地域要因に特段大きな変動はなく、市場の回復基調を受けて、地価は上昇傾向となっている。
［個別的要因］	個別的要因に変動はない。