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　６日提出
中央(都)　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
中央(都)　５－６	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　柴田　佳子

鑑定評価額	881,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,720,000 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]	4,430,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	中央区日本橋茅場町二丁目５番９ 「日本橋茅場町２－１１－８」				②地積 (㎡)	154 ( )	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 (80,700) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)
	1：1.2	事務所 Ｓ 9	高層の店舗兼事務所ビルが中心の商業地域	北西33 m 都道	水道、ガス、下水	茅場町50 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　60ｍ、南　20ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	高層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：新大橋通り沿いに高層店舗兼事務所が建ち並ぶ駅前の商業地域	街路：３３m都道	交通施設：茅場町駅南西方50 m
		法令規制：商業(100,700)、防火、地区計画等、駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	駅近接の高層店舗兼事務所ビルを中心とする商業地域である。利便性が高く、地域要因は同様に推移すると考えられる。賃貸需要も堅調で、地価は上昇している。		

(3)最有効使用の判定	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	6,060,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	5,350,000	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・八丁堀地区等を中心とする幹線道路沿いの高度商業地域。主な需要者は、一般法人、不動産投資ファンド等である。築古ビルの建て替えが続いており、事務所ビルの賃貸需要も堅調であることから、一定の需要が認められる。取引価格は規模や立地条件により様々であるが、数億円から十数億円程度とみられる。
(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、類似する広幅員道路の事例から求めた実証的な価格である。また、駅至近で利便性が高く、安定した収益を見込めるエリアであり、不動産投資ファンドや不動産会社等の需要も見込まれるが、その収益性は収益価格において反映されている。主な需要者は地域の価格水準と収益性の両面を検討して意思決定するものと考えられるため、比準価格と収益価格を関連付けて、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を行って、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央 5 － 32	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 3,690,000 円／㎡	[107.6]／100	100／[104.9]	100／[66.9]	[100.0]／100	5,660,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	-31.0
								画地	+4.9		行政	0.0
								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 中央(都) 5 － 4	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 6,900,000 円／㎡	[110.6]／100	100／[100.0]	100／[134.2]	[100.0]／100	5,690,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	-1.0
								環境	0.0		環境	+33.0
								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 5,200,000 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 +10.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：海外情勢の不透明感は続いているものの、不動産取引市場への投資は引き続き堅調であり、地価は上昇が続いている。 地域要因：日本橋地区に連たんする利便性の高い商業地域で、中小規模の事務所は賃貸需要も堅調なことから地価は上昇が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。