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　４日提出
中央(都)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インベスターズ・サービス株式会社
中央(都)　５－７	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　髙井　猛史

鑑定評価額	3,590,000,000 円	１㎡当たりの価格	12,900,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	9,520,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	中央区日本橋二丁目３番８外 「日本橋２－３－１８」			②地積（㎡）	278 (　　)	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） 高度利用 地区計画等 (100,700)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　15ｍ、南　40ｍ、北　20ｍ			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　10 m、奥行　約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形						
	④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	１５m区道	交通施設	日本橋駅西方150 m	法令規制	商業 (100,700) 防火 高度利用 地区計画等
	⑤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	14,000,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	11,800,000	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の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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央　５－７	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 10,500,000 円／㎡	[107.0]／100	100／[111.2]	100／[78.9]	[100.0]／100	12,800,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-17.0
								画地	+2.0		行政	-1.0
								行政	+9.0		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)　５－５	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 8,850,000 円／㎡	[114.1]／100	100／[100.0]	100／[77.9]	[100.0]／100	13,000,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	-18.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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　11,300,000 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　+14.2 %　半年間　%	③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。
			（地域要因）	周辺部における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。