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　５日提出
中央(都)　５ － 11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら綜合事務所
中央(都)　５ － 11	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　牛木　啓貴

鑑定評価額	287,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,700,000 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]	1,280,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 18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	中央区日本橋箱崎町３５番２ 「日本橋箱崎町３５－３」			②地積（㎡）	169 (　　)	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 (80,500) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,450)
	1：2	事務所 ＲＣ 7F 1B	中高層事務所、マンション等が混在する商業地域	北西6 m 区道	水道、ガス、下水	水天宮前250 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　18 m、規模　160 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：東京シティエアターミナルに近い事務所、共同住宅等が混在する商業地域	街路：６m区道	交通施設：水天宮前駅南東方250 m
		法令規制：商業(100,360)、防火、地区計画等、駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	中高層事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域で、周辺に首都高速道路箱崎ジャンクション、隅田川が見られる。今後も現状のまま推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	容積率　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,750,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,530,000 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	同一需給圏は中央区内に存し、周辺に事務所ビル、共同住宅等が見られる商業地域である。主たる需要者は賃貸利用を目的とする事業法人、投資家等である。水天宮前駅のほか人形町駅も利用可能で利便性が高く、価格帯に値ごろ感があることから需要は堅調に推移している。画地規模により取引単価が異なる面はあるものの、対象基準地の画地規模を前提とすれば取引価格帯は２億５千万～３億円程度と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の取引事例から適切に試算されている。一方、収益価格は収益性に着目し、最有効使用の建物を想定した価格であるが、想定した各種数値に価格が影響されやすい。各試算価格はいずれも豊富かつ適切な資料により求められ、資料の相対的信頼性は同等である。したがって、市場の実態を反映した比準価格をやや重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との均衡も考慮し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 － 37	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 1,700,000 円／㎡	[108.0]／100	100／[103.0]	100／[111.2]	[104.0]／100	1,670,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +3.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +9.0 行政 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 － 20	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 2,650,000 円／㎡	[115.5]／100	100／[100.0]	100／[190.8]	[104.0]／100	1,670,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +9.0 交通 +2.0 環境 +56.0 行政 +10.0 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　1,460,000 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 +16.4 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）中央区の商業地は、インバウンド需要の回復、海外投資家を含めた旺盛な投資需要等により地価の上昇が継続している。 （地域要因）中層事務所、共同住宅等が混在する商業地域である。交通利便性に優れており、需要は堅調に推移している。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。