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 － 12　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
中央(都)　５ － 12	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　浜田　哲司

鑑定評価額	564,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,300,000 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]	2,490,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １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	中央区八丁堀二丁目６番１４ 「八丁堀２－２１－１１」			②地積（㎡）	171 (　　)	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 (100,660)
	1：1.2	店舗兼事務所 ＲＣ 9F 1B	中高層の店舗、事務所ビル等が多い商業地域	北西11 m 区道	水道、ガス、下水	八丁堀100 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、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　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１１m区道	交通施設	八丁堀駅西方100 m	法令規制	商業 (100,660) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	周辺は飲食関連店舗兼事務所が多い、幹線道路背後の商業地域である。都心の一角にあり、店舗、事務所の他、共同住宅、ホテルなどの用途も立地可能であり、今後も低利用地を中心に建替えが進むと予測する。						

(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	3,440,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,960,000	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	同一需給圏の範囲は、八丁堀・新富・入船を中心とする幹線道路背後の普通商業地域である。需要者は中小の不動産会社、不動産賃貸事業による多角化を企図する事業法人、個人等である。周辺地域において、近隣のオフィス勤務者、居住者を対象とした飲食店舗のほか、共同住宅、事務所、ホテル等の需要も堅調である。取引の中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地の場合で５～１０億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格試算に当たって採用した取引事例はいずれも地域的特性が類似する普通商業地域に所在する事例で、収益価格試算に当たって採用した各諸元はいずれも最近の実態を反映している。当地区における土地需要としては、収益目的のほか、自社ビル保有目的や、隣接地との一体利用目的など、収益性以外の要素も考慮して取引されることが多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとおり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 － 24	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 3,410,000 円／㎡	[111.0]／100	100／[114.7]	100／[100.0]	[100.0]／100	3,300,000	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	+17.0		環境	0.0
							補正	画地	0.0	要因	行政	0.0
								行政	-2.0		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 － ９	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 3,190,000 円／㎡	[116.0]／100	100／[105.0]	100／[106.8]	[100.0]／100	3,300,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+7.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	+5.0
							補正	画地	+5.0	要因	行政	-2.0
								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　2,840,000 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 +16.2 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	中東情勢等の不透明感があるなか景気は緩やかに回復している。金利は上昇傾向にあるが金融機関の融資姿勢は緩和傾向を保っている。
			（地域要因）	都心におけるオフィス、賃貸マンション、ホテル等の旺盛な需要を反映して低利用地を中心に徐々に建替えが進んでいる。
			（個別的要因）	個別的要因の変動は特にない。