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　３日提出
中央(都)　５ － 19　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
中央(都)　５ － 19	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　彦坂　正博

鑑定評価額	278,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,380,000 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]	1,760,000 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
(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	中央区日本橋蛎殻町一丁目２６番１０外 「日本橋蛎殻町１－２６－６」			②地積（㎡）	117 (　　)	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 (100,500)
	1.2：1	事務所 ＳＲＣ ７	中高層事務所ビル、低層店舗が混在する商業地域	北東11 m 区道	水道、ガス、下水	水天宮前210 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　15ｍ、南　15ｍ、北　50ｍ			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　10 m、　規模　120 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	一部共同住宅の建築が見られ、商住混在地域としての傾向が強まりつつある。	街路	１１m区道	交通施設	水天宮前駅南西方210 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	商住混在地域としての傾向が強まりつつあるが、当面は概ね現状を維持しつつ推移するものと予測する。売買市場は堅調で、マンション開発業者との競合等もあり、地価は上昇傾向にて推移すると予測する。							

(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	2,510,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,260,000	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、日本橋蛎殻町を中心とした幹線道路背後の商業地域及び住商混在地域と把握する。主たる需要者は、地場の不動産会社、中小規模の法人が中心になるものと想定されるが、東京中心部へのアクセス性の良さからマンションやホテルの開発事業者も需要者になり得る。旺盛な投資需要にも支えられて地価は上昇傾向にて推移している。比較的小規模な取引が多く、総額数千万円から数億円程度の価格帯が取引の中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の主たる需要者は、地場の不動産会社、中小規模の法人等が中心となっており、当該主たる需要者は、純粋な投資物件としての他、自用の物件または自用兼投資物件として取得することもある。それゆえ当該主たる需要者は、不動産の有する収益性とともに市場性にも着目して取引意思を決定する。そこで、比準価格と収益価格を相互に関連付け、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 － 34	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	標準化補正		地域要因の比較	
	公示価格 1,990,000 円／㎡	[107.4]／100	100／[100.0]	100／[90.1]	[100.0]／100	2,370,000		街路	0.0	街路	-3.0
								交通	0.0	交通	+2.0
								環境	0.0	環境	-8.0
								画地	0.0	行政	-1.0
								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 － 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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 2,650,000 円／㎡	[115.5]／100	100／[100.0]	100／[129.4]	[100.0]／100	2,370,000		街路	0.0	街路	+4.0
								交通	0.0	交通	+2.0
								環境	0.0	環境	+22.0
								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　2,040,000 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　+16.7 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	中東情勢の影響を注視する必要はあるが、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が景気の緩やかな回復を支えることが期待される。
			（地域要因）	オフィス市況及び売買市場は堅調で、マンション開発業者との競合等もあり、地価は上昇傾向で推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。