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 － 20　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社福や不動産
中央(都)　５ － 20	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　苗代　昌志

鑑定評価額	450,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,060,000 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]	2,280,000 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	中央区日本橋人形町二丁目２１番１０ 「日本橋人形町２－２１－１０」				②地積（㎡）	147 (　　)	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	店舗、事務所兼住宅 Ｓ 7	中高層の店舗、事務所ビル等が多い商業地域	南東15 m 区道	水道、ガス、下水	人形町160 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	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：中層の店舗兼事務所が建ち並ぶ甘酒横丁沿いの商業地域 / 街路：１５m区道 / 交通施設：人形町駅北東方160 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	甘酒横丁沿いに店舗兼事務所ビルが多く建ち並ぶ、古くからの商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと思料される。		

(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	3,220,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,780,000 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、日本橋地区を中心に中央区内の準幹線道路及び背後地の比較的広幅員な道路沿いで、店舗付事務所、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域一帯でと判断する。主たる需要者は、不動産業者の他、自用又は投資目的の一般事業法人、個人投資家等が想定される。利便性の高い都心の不動産に対する投資需要は旺盛であり、地価は上昇傾向にある。取引総額は、画地規模等で異なるが、概ね数億円程度の取引が中心と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例に基づく実証的な価格であり、市場の需給を反映している。収益価格は最有効使用の建物の建築および賃貸を想定した理論的な価格であるが、建築費等、賃貸条件等について市場動向を反映しており、比準価格の験証手段として有力である。価格決定に際しては、市場の需給動向を反映した比準価格の説得力がより有用と判断し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、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 － 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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 2,850,000 円／㎡	[107.4]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	3,060,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 2,650,000 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 中央 5 － 20 公示価格 2,850,000 円／㎡ ②変動率　年間 +15.5 %　半年間 +7.4 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	景気は緩やかに回復中。先行きは雇用・所得改善や政策効果が支えとなる見込みだが、中東情勢と金融市場の変動リスクに注意が必要。
			（地域要因）	都心の利便性の高い不動産は、機関投資家等やインバウンド需要による需要競合と、その稀少性を背景にして、地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。