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　６日提出
中央(都)　５ － 22　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 中央(都)　５ － 22 | 東京都 | 区部第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　　宮下　直樹 |

| 鑑定評価額 | 169,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 1,800,000 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] | 1,350,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ７月 ２日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## 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 | 中央区東日本橋二丁目１２番２３外<br>「東日本橋２－２３－４」 | | | ②地積（㎡） | 94<br>(　　) | 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<br>(80,500)<br>防火<br>（その他）<br>地区計画等<br>駐車場整備地区<br>(100,480) |
| | 1：1.5 | 事務所<br>ＲＣ 6F 1B | 中層事務所ビルや共同住宅が建ち並ぶ商業地域 | 南8 m<br>区道 | 水道、ガス、下水 | 東日本橋250 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　25ｍ、南　13ｍ、北　12ｍ | | | 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　8 m、奥行　約　12 m、規模　96 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 中高層の事務所を中心に高層の共同住宅も見られる幹線道路背後の商業地域 | 街路 | ８m区道 | 交通施設 | 東日本橋駅北東方250 m | 法令規制 | 商業<br>(100,480)<br>防火<br>地区計画等<br>駐車場整備地区 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は幹線道路（靖国通り、京葉道路）背後地で中高層の事務所を中心に共同住宅も見られる商業地域だが、都心への交通利便性より住宅地としての需要が増えており、今後は商住混在がさらに進むことが予測される。 | | | | | | | |

| (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 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 1,970,000 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 1,620,000 | 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、千代田区北東部の幹線道路背後地に中小の中高層事務所や共同住宅等が建ち並ぶ商業地域の範囲と判定。小規模な敷地、ビルが多い地域で、典型的な需要者としては、国内外の機関投資家、個人投資家等の投資家や賃貸共同住宅等開発目的の不動産業者等が中心となるが、自社ビル等自己使用目的の一般事業法人もある程度認められる。需要の中心となる価格帯は、１００㎡程度の土地で１億円前後から数億円程度のものが多い地域である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 典型的需要者としては不動産投資家があげられるが、自己使用目的の一般事業法人の需要も相当程度認められ無視できない。各需要者に最も適合した評価手法は、不動産投資家は収益還元法、一般事業法人は取引事例比較法である。本件における資料の相対的信頼性は、推定的要素もある収益還元法と比べ類似性の高い事例が収集できた取引事例比較法がやや優る。本件では収益、比準の両試算価格を関連づけ、指定基準地等との均衡も踏まえ、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<br>標準地番号<br>中央　5 － 36 | 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 | 街路 | 0.0 | 地域 | 街路 | +8.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | 0.0 |
| | | | | | | | | 化 | 環境 | 0.0 | 要因 | 環境 | +8.0 |
| | | | | | | | | 補正 | 画地 | 0.0 | | 行政 | +1.0 |
| | 公示価格<br>1,970,000 円／㎡ | [107.5]／100 | 100／[100.0] | 100／[117.8] | [100.0]／100 | 1,800,000 | | | 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<br>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 | 街路 | 0.0 | 地域 | 街路 | +7.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | +2.0 |
| | | | | | | | | 化 | 環境 | 0.0 | 要因 | 環境 | +54.0 |
| | | | | | | | | 補正 | 画地 | 0.0 | | 行政 | +1.0 |
| | 前年指定基準地の価格<br>2,650,000 円／㎡ | [115.5]／100 | 100／[100.0] | 100／[169.8] | [100.0]／100 | 1,800,000 | | | 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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　1,540,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間 +16.9 %　半年間 % | ③価格変動形成要因の | 一般的要因 | 景気は緩やかな回復傾向が続き、地価は上昇傾向にある。引き続き国内外の金利動向や物価動向などの影響に十分注意が必要。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 地域要因 | 周辺ではマンションの供給が多くなっている。地価動向としては、景気回復傾向の中、上昇傾向が継続している。 |
| | | | 個別的要因 | 個別的要因に変動は特にない。 |