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 － 25　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インベスターズ・サービス株式会社
中央(都)　５ － 25	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　髙井　猛史

鑑定評価額	2,250,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,500,000 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]	3,340,000 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	中央区日本橋本町二丁目２番２外 「日本橋本町２－６－３」				②地積（㎡）	499 (　　)	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 (80,800) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)
	1：1.2	事務所 ＳＲＣ 9F 2B	高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西44 m 都道、 背面道	水道、 ガス、 下水	三越前330 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　0ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ				②標準的使用	高層事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、　奥行　約　25 m、　規模　500 ㎡程度、　形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	昭和通り沿いに高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	街路	４４m都道	交通施設	三越前駅東方330 m	法令規制	商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	高層の事務所ビル等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域である。地域要因に特段の変動がなく、当分の間現状を維持していくと予測する。地価は、投資需要が旺盛な状況から上昇傾向にある。							

(3)最有効使用の判定	高層事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,900,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	4,110,000	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、主に中央区北部の（準）幹線道路沿いで高度商業地域を中心とした高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は中堅から大手不動産会社、国内外の法人投資家、一般事業会社等であり、オフィス市況の回復傾向や旺盛な投資需要から地価は上昇傾向にある。取引価格帯は、敷地規模等で異なるが、総額で数億円から数十億円程度の取引が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	様々な需要者が市場参加者として想定される地域である。前記から、収益性の側面から意思決定を行う需要者と自用を目的に意思決定を行う需要者等多様である。従って、市場の実勢を反映した比準価格と投資採算性に着目した収益価格を相互に関連付けて、近隣地域の将来動向等をも加味し、さらに指定基準地及び類似の標準地との検討を踏まえ、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 － 12	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 4,180,000 円／㎡	[105.5]／100	100／[100.0]	100／[101.0]	[103.0]／100	4,500,000		街路	0.0	街路	-8.0
								交通	0.0	交通	+2.0
								環境	0.0	環境	+11.0
								画地	0.0	行政	-3.0
								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 － ４	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 6,900,000 円／㎡	[110.6]／100	100／[100.0]	100／[174.3]	[103.0]／100	4,510,000		街路	0.0	街路	-4.0
								交通	0.0	交通	+2.0
								環境	0.0	環境	+78.0
								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　3,970,000 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　+13.4 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	不動産市況は堅調に推移しているものの、世界経済の動向、我が国における今後の金利動向等の懸念材料も見られる。
			（地域要因）	地域要因による特段の変動はない。
			（個別的要因）	個別的要因の変動は特にない。