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 － 26　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社オグマ・アプレイザル・ファーム
中央(都)　５ － 26	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　小熊　忍

鑑定評価額	376,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,610,000 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]	1,990,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	中央区日本橋浜町二丁目５４番１ 「日本橋浜町２－２４－８」			②地積（㎡）	144 (　　)	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 (100,700)
	2：1	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 10	中高層店舗兼共同住宅、中層店舗が多い商業地域	南東27 m 都道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	浜町260 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、　奥行　約　10 m、　規模　150 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　／　街路：２７m都道　／　交通施設：浜町駅南方260 m　／　法令規制：商業(100,700)、防火、地区計画等、駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに低層階店舗付マンションを中心に、店舗なども見られる地域で、都心接近性も良好であることから、今後も建替え等によりマンションの混在比率が緩やかに高まっていくものと推察される。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　2,750,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　2,460,000　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浜町エリアとその周辺を中心としつつ、更には区内の比較的広幅員の街路に面した商業地域に線状の広がりを有する圏域で且つマンション立地可能な圏域。主な需要者は不動産業者、マンションデベロッパーとなる。交通利便性良好な地域であり、素地、分譲マンションともに需要は引き続き強く、地価は上昇を示している。取引の中心価格帯は１５０㎡程度の画地で、概ね４億円前後程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の市場で生起した取引事例を基礎とした実証的価格であり、収益価格は賃料水準、金利動向等を反映した理論的価格であると言える。近隣地域、周辺地域では、分譲・賃貸のマンションが混在しており、その価格形成過程は市場性、収益性のどちらかに強く依存しているとは言い難い。従って本件では、比準・収益の両試算価格を相互に関連付け、地価公示標準地との規準、指定基準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 － 15	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 3,710,000 円／㎡	[107.8]／100	100／[100.0]	100／[157.8]	[103.0]／100	2,610,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+1.8
								交通	0.0		交通	+2.0
								化環境	0.0		環境	+52.0
								補画地	0.0	要因	行政	0.0
								正行政	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								
	前年指定基準地の価格 2,650,000 円／㎡	[115.5]／100	100／[100.0]	100／[121.0]	[103.0]／100	2,610,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-3.6
								交通	0.0		交通	+3.0
								化環境	0.0		環境	+31.0
								補画地	0.0	要因	行政	-7.0
								正行政	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　2,260,000 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　+15.5 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	景気は緩やかに回復しており、不動産市場も引き続き堅調であるが、中東情勢などのリスク要因にも注視する必要がある。
			（地域要因）	都心接近性が良好な地域であり、エンドのマンション需要、マンション素地に対する需要とも堅調で、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。