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)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
中央(都)　５－５	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　蜂須賀　千秋

鑑定評価額	1,620,000,000 円	１㎡当たりの価格	10,100,000 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]	7,670,000 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	中央区銀座七丁目５番２ 「銀座７－１１－１４」				②地積（㎡）	160 (　　)	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） 高度利用地区 地区計画等 (100,700)
	1.5：1	事務所兼店舗 Ｓ 10	中高層の店舗、事務所が多い商業地域	北西13 m 区道	水道、ガス、下水	銀座400 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、南　15ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	高層店舗兼事務所ビル地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　11 m、規模　165 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	銀座三原通沿いの高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	街路	１３m区道	交通施設	銀座駅南西方400 m	法令規制	商業 (100,700) 防火 高度利用地区 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	「ギンザシックス」の裏手、銀座三原通沿いの商業地域であり、店舗も見られるが業務系商業地域の色合いが強い。今後も現状を維持しながら推移するものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所ビル地			(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	10,500,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	9,630,000 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	同一需給圏は銀座地区を中心とした、幹線道路・準幹線道路背後の商業地域で、比較的小規模な店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ。主たる需要者は投資目的の不動産業者、投資法人、個人富裕層、一般事業法人等が想定される。オフィス市場は好調を維持しており、不動産投資市場は引き続き堅調に推移、地価は上昇傾向にある。取引総額は数十億円程度が中心となる。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は同一需給圏内の代替競争関係が成立する事例を採用し、市場実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は投資家の取引動機を考慮した、収益性を反映した価格である。多様な需要者が想定されることから、いずれの価格も規範性を有するものと判断されるため、本件では両価格を関連付け、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　５－54	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 9,390,000 円／㎡	[107.6]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	10,100,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地域 街路 0.0 交通 0.0 要因 環境 0.0 行政 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 －	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			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他		地域 街路 交通 要因 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　8,850,000 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　５－54 公示価格　9,390,000 円／㎡ ②変動率　年間 +14.1 %　半年間 +7.6 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	不動産投資市場は堅調に推移している。地政学リスク、今後の金利動向が不動産市場に及ぼす影響には留意が必要である。
			（地域要因）	銀座地区の中でも業務系商業地の色合いが強い。オフィス市場、投資市場とも堅調に推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に特段の変動はない。