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　２日提出
中央(都)　５ － ８　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	住友不動産株式会社　総務課（鑑定担当）
中央(都)　５ － ８	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　山本　耕平

鑑定評価額	20,100,000,000 円	１㎡当たりの価格	17,200,000 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]	12,640,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	中央区京橋二丁目４番５外 「京橋２－４－１５」				②地積（㎡）	1,169 (　　)	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） 高度利用 地区計画等 (100,900)
	不整形 1：1.5	事務所兼駐車場 ＳＲＣ 13F 2B	高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南西33 m 区道、 背面道	水道、 ガス、 下水	京橋近接		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ	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　40 m、奥行　約　40 m、規模　1,600 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：周辺では、建物の更新、敷地の集約化が進んでいる。 街路：３３m区道 交通施設：京橋近接 法令規制：商業(100,800) 防火 高度利用 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	東京駅八重洲口から広がる日本有数のビジネス街の一角であり、周辺では大規模な再開発が複数進行することで機能更新が進む一方、オフィス床が供給過剰気味となる懸念もある。		

(3)最有効使用の判定	地区計画、高度利用地区による高層店兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0 形状 -1.0 容積率 +3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,600,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	15,800,000 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、中央区及びその周辺区の主要道路沿いに比較的大規模の高層店舗付事務所等が建ち並ぶ高度商業地域であり、特に、京橋地区ほか、八重洲地区、日本橋地区に存する不動産と強い価格牽連性が認められる。主たる需要者は、高い資金力を有する機関投資家、大手不動産業者や事業会社等であり、市場で中心となる価格帯は、規模、立地条件等によって大きく異なり、一様ではない。
(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、比較可能な複数の取引事例から求められており、実勢を反映した価格と認められる。収益価格は、直接法により求められており、賃料水準も標準的なものであり、対象地の収益性を反映する。高度利用可能な商業地域に存し、市場参加者は地域の価格水準と投資採算性の両面を検討して意思決定するものと思料される。本件では、比準価格と収益価格とを関連づけて、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 － 28	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 14,300,000 円／㎡	[102.8]／100	100／[115.6]	100／[77.8]	[105.1]／100	17,200,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +7.0 正 行政 +8.0 その他 0.0	地域 街路 +1.0 域 交通 0.0 要 環境 -23.0 因 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 中央(都)　5 － 13	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 46,900,000 円／㎡	[111.9]／100	100／[108.0]	100／[296.9]	[105.1]／100	17,200,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 +8.0 その他 0.0	地域 街路 -2.0 域 交通 0.0 要 環境 +203.0 因 行政 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　16,300,000 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　+5.5 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因：景気は回復基調にあるものの、世界的な金融情勢や地政学的リスク、国内の金融政策の動向等に留意する必要がある。 地域要因：周辺では複数の再開発事業が進行している。 個別的要因：個別的要因に特に変化は認められない。