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）　5-9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名　株式会社吉村総合計画鑑定
中央（都）　5-9	東京都	区部第１	氏名　不動産鑑定士　　吉村　真行

鑑定評価額	766,000,000円	１㎡当たりの価格	3,700,000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1日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	2,600,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和8年6月26日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	中央区新富一丁目５番１「新富１－９－１」	②地積（㎡）	207（　　）	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	
1:1.2	店舗兼事務所 S8	事務所ビル等のほか共同住宅も建ち並ぶ商業地域	北西18m区道、北東側道	水道、ガス、下水	新富町 190m	商業 (80,600) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,600)

(2)近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　35m、南　40ｍ、北　45ｍ	②標準的使用	高層の店舗兼事務所地

③標準的画地の形状等	間口　約　13.0ｍ、　奥行　約　15.0ｍ、　規模　200㎡程度、　形状　長方形

④地域的特性	特記事項	平成通り沿いに高層の事務所ビル等のほか共同住宅も建ち並ぶ商業地域	街路	１８m区道	交通施設	新富町駅北東方 190m	法令規制	商業 (100,600) 地区計画等

⑤地域要因の将来予測	高層の複合ビル等が建ち並ぶ商業地域であるが、銀座、京橋地区に隣接し、都心アクセスが良好なため、マンション等への建替えが進んでいくものと予測される。

(3)最有効使用の判定	高層の店舗兼事務所地

(4)対象基準地の個別的要因　角地　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	3,940,000円／㎡
収益還元法	収益価格	3,490,000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、新富町、築地、八丁堀駅等を最寄駅とする、昭和通り東側背後の準高度商業地域。主な需要者は、実需の法人、不動産会社、投資法人等が中心である。建替えに伴いマンション、ホテルへの用途転換も進み、マンション、ホテル業者も参入する。需要の中心となる価格帯は、規模等にもよるが、概ね７億円～８億円程度と把握される。

(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、市場において成立した規範性の高い準高度商業地域における取引事例に基づいて求めた試算価格であり、実証性が高い。また、収益価格は、対象基準地上に高層の店舗兼事務所を想定して求めた試算価格であり、各種指標等の規範性が高い。以上の各試算価格の特性を勘案し、本件では両試算価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①■代表標準地　□標準地　標準地番号	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳			⑦内訳		
中央 5-14						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
公示価格	[107.6]	100	100	[105.0]	3,700,000		交通	0.0		交通	0.0
3,440,000円／㎡	100	[105.0]	[100.0]	100			環境	0.0		環境	0.0
							画地	+5.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討

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		⑦内訳	
						標準化補正	街路	地域要因	街路
前年指定基準地の価格	[　]	100	100	[　]			交通		交通
円／㎡	100	[　]	[　]	100			環境		環境
							画地		行政
							行政		その他
							その他		

(10)対象基準地の前年からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　3,190,000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 5-14
公示価格　3,440,000円／㎡

②変動率　年間　+16.0％　半年間　+7.6％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　中東情勢の影響を注視する必要があるものの、国内景気は緩やかに回復し、不動産市場は堅調に推移している。

［地域要因］　地域要因に特段大きな変動はなく、市場の回復基調を受けて、地価は上昇傾向となっている。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。