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 － 13　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＢＥＡＲＳ
中央(都)　５ － 13	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　雅之

鑑定評価額	18,500,000,000 円	１㎡当たりの価格	52,500,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	36,740,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	中央区銀座二丁目２番１９外 「銀座２－６－７」				②地積（㎡）	353 (　　)	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 高度利用地区 (100,1100)
	1：1	店舗兼事務所 ＲＣ 8F 1B	中高層の店舗、店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域	南東27 m 国道	水道、ガス、下水	銀座一丁目近接		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　40ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	高層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　18 m、規模　270 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：内外ブランド店や老舗店舗等が建ち並ぶ国内屈指の一般高度商業地域。	街路：２７m国道	交通施設：銀座一丁目近接	法令規制：商業(100,800)、防火、地区計画等、高度利用地区
	⑤地域要因の将来予測	銀座ブランドのポテンシャルは高く、インバウンドが牽引する都市型商業の銀座地区において、インバウンドの回復、投資利回りの低下、賃料の上昇、空室率の低下により地価は上昇基調を維持していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	地区計画、高度利用地区制度活用の高層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	容積率　+8.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　56,600,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　49,300,000　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、銀座地区のほか都心エリアの高級ブランド店、デパート等が建ち並ぶ繁華性の高い一般高度商業地域である。需要者の中心は、名声を求める国内外の有力企業、機関投資家等応分の資金力を有するものが多い。銀座ブランドのポテンシャルは高く、賃料の上昇傾向、空室率・取引利回りの低下傾向により、地価は上昇傾向を維持する。土地取引価格帯は、百億円から数百億円と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、ブランド力のある銀座地区にあり、需要者の多くは収益性とともに場所的稀少性を選択指標として意思決定を行う土地柄である。物件取得意欲は旺盛であり、名声を求める高値取引も多く見受けられるが、本件では、場所的稀少性等の市場実態を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格の双方を尊重し関連付け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 － 29	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 49,600,000 円／㎡	[105.8]／100	100／[108.0]	100／[100.0]	[108.0]／100	52,500,000		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 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		
	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　46,900,000 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 － 29 公示価格　49,600,000 円／㎡ ②変動率　年間 +11.9 %　半年間 +5.8 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響、金融資本市場の変動の影響などに注意する必要がある。 （地域要因）地域要因に大きな変動はない。インバウンド客は戻り、賃料の上昇、空室率・取引利回りの低下傾向で地価は上昇基調を維持する。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。