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　４日提出
中央(都)　５ － 14　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インベスターズ・サービス株式会社
中央(都)　５ － 14	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　髙井　猛史

鑑定評価額	9,620,000,000 円	１㎡当たりの価格	37,000,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	25,880,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	中央区銀座六丁目４番１３外 「銀座６－８－３」			②地積（㎡）	260 (　　)	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 地区計画等 (100,800)
	1：1.2	店舗 Ｓ 10F 1B	高層の店舗、店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東14.5 m 区道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	銀座150 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ		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　15 m、奥行　約　16 m、規模　240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	１４．５m区道	交通施設	銀座駅南西方150 m	法令規制	商業 (100,700) 防火 高度利用 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	みゆき通り沿いに位置しており、銀座地区の幹線道路背後地としては比較的繁華性の高い高度商業地域である。賃料単価の高い店舗等の出店立地にも適し、希少性も高いことから地価は堅調に推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	地区計画、高度利用地区制度を活用した高層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0 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	39,800,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	32,300,000 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	中央通りから外堀通りへ連絡するみゆき通り等の通り沿いの地域は、銀座地区内の幹線道路背後地の中でも相当の競争力を有する地域である。需要者は、豊富な資金力を有する国内外の有力企業・機関投資家・投資ファンド等が中心である。国内外からの旺盛な投資需要等が見込まれるのに比して比較的規模の纏まった土地は希少であり地価は上昇傾向にある。土地総額水準は、規模により様々であるが、概ね数十億から百億円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性を有する取引事例を適切に要因比較等を行い求められており市場の実態を反映している。収益価格も建物想定や各種諸元について規範性は高い。銀座地区は格別のブランド力を有し、所有によるステータスの向上等を企図して、より市場動向を重視して取引が行われるという地域特性を有している。以上より、本件では比準価格をやや重視し、収益価格を関連付け、本件鑑定評価額を決定した。

(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 － 2	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 +3.0 その他 0.0	地域	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 35,000,000 円／㎡	[105.7]／100	100／[108.2]	100／[100.0]	[108.2]／100	37,000,000					

(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100						

(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 33,000,000 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 － 2 公示価格 35,000,000 円／㎡ ②変動率 年間 +12.1 % 半年間 +5.7 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	不動産市況は堅調に推移しているものの、世界経済の動向、我が国における今後の金利動向等の懸念材料も見られる。
			地域要因	地域要因による特段の変動はない。
			個別的要因	個別的要因の変動は特にない。