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 － 15　　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 － 15	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　雅之

鑑定評価額	631,000,000 円	１㎡当たりの価格	7,510,000 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]	5,220,000 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	中央区銀座七丁目１０２番１９外 「銀座７－３－１４」			②地積（㎡）	84 ( )	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 (100,700)
	1：1.2	店舗 Ｓ 10F 1B	中高層の飲食店舗が建ち並ぶ商業地域	北西8 m 区道	水道、ガス、下水	銀座360 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　10ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	高層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　10 m、規模　90 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	数寄屋通り沿いに飲食関係の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	街路	８m区道	交通施設	銀座駅南西方360 m	法令規制	商業 (100,480) 防火 地区計画等 高度利用地区
	⑤地域要因の将来予測	銀座ブランドがあり、今後とも一定の繁華性を維持していくものと思料される。飲食店舗の多い地域柄、コロナ禍の影響により客足は激減したが戻りつつある。地価は、上昇基調に推移しているものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	地区計画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	8,130,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	7,140,000 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、赤坂、六本木、新宿歌舞伎町等のソシアルビル等が建ち並ぶ都内有数の歓楽街である。銀座ブランドがあり、銀座地区のソシアル街とは代替性が高い。需要者の中心は、銀座ブランドを嗜好する貸しビル業者、法人等の応分の資本力を有するものが多い。コロナ禍以降、接客業を伴う飲食店舗等が主流のため、客足は激減したが、徐々に戻りつつある。土地取引の価格帯は、数億円から十億円を超える取引もある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。銀座地区全体において、後者に重点をおいた動機による取引が多く、高値取引も見受けられるが、本件では、市場性、場所的稀少性等を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格を関連付け、更に指定基準地等との検討を踏まえ、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 － 27	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 7,100,000 円／㎡	[107.0]／100	100／[100.0]	100／[110.0]	[108.0]／100	7,460,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+10.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	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 － ５	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 8,850,000 円／㎡	[114.1]／100	100／[100.0]	100／[145.4]	[108.0]／100	7,500,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
								交通	0.0		交通	-1.0
								環境	0.0		環境	+26.0
								画地	0.0		行政	+11.0
								行政	0.0		その他	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　6,830,000 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 +10.0 %　半年間 %	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。接客業を中心とする飲食店舗が多い地域柄、コロナ禍以降客足は激減したが、徐々に戻りつつある。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。