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 － 16　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）谷澤総合鑑定所
中央(都)　５ － 16	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　嶋田　幸弘

鑑定評価額	1,430,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,630,000 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]	3,480,000 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６番２８ 「京橋２－６－１４」				②地積（㎡）	308 (　　)	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 地区計画等 (100,480)
	1：1.5	店舗兼事務所 ＲＣ ６	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南西8 m 区道	水道、ガス、下水	京橋120 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　70ｍ、南　30ｍ、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　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	８m区道	交通施設	京橋駅東方120 m	法令規制	商業 (100,480) 防火 高度利用地区 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	東京駅八重洲口周辺エリアにおける再開発事業は、全体としては概ね順調に進んでおり、さらなるオフィスの集積化が見込まれる。店舗・事務所の賃料はいずれも上昇傾向にあり、投資需要の高まりは底堅い状況にある。					

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	容積率　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,790,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	4,390,000 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、東京駅八重洲口側、幹線道路背後の準高度商業地域全般である。当圏域における主たる需要者は、開発を目論む大手不動産業者、デベロッパー等のほか、自社ビル取得を目的とする地元企業や機関投資家等も存する。周辺エリアで進む再開発事業の波及効果もあって、地価は全体に上昇傾向を続けている。取引の中心価格帯は、規模によって様々であるが、標準的な画地規模の土地で総額１０億円～１５億円程度と認められる。
(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、対象不動産と価格牽連性を有する５事例を採用し、各要因比較を行って得た試算価格であり、市場実態を反映した説得力を有する試算価格が得られた。収益価格は、最有効使用と考える店舗・事務所ビルの建築・賃貸を想定して試算したもので、投資採算性に着目した理論的価格として尊重すべきである。本件では、実証的な比準価格を中心に理論的な収益価格を比較考量し、さらに公的価格との均衡性に留意の上、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(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 － 24	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 3,410,000 円／㎡	[109.4]／100	100／[100.0]	100／[82.4]	[102.0]／100	4,620,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	+3.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	-26.0
								画地	0.0		行政	+6.0
								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 － ９	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 3,190,000 円／㎡	[116.0]／100	100／[105.0]	100／[77.8]	[102.0]／100	4,620,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	+9.0
								交通	0.0		交通	-1.0
								環境	0.0		環境	-32.0
								画地	+5.0		行政	+6.0
								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　4,000,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+15.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	日本経済は低成長ながら緩やかに回復を続けているが、物価上昇と実質所得の伸び悩み等、景気は力強さにやや欠ける一面も認められる。
			（地域要因）	周辺で複数の再開発事業が進行中であり、対象地域も高度業務商業地域としてさらなる発展が期待される処である。
			（個別的要因）	特にない。