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 － 17　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総合都市鑑定株式会社
中央(都)　５ － 17	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　松岡　貴史

鑑定評価額	3,250,000,000 円	１㎡当たりの価格	10,200,000 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]	7,820,000 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	中央区銀座二丁目２０３番１７ 「銀座２－１２－１４」				②地積（㎡）	319 (　　)	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 駐車場整備地区 (100,800)
	1：1.2	事務所 ＳＲＣ 10F 1B	高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北西44 m 都道	水道、ガス、下水	東銀座120 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　20ｍ、北　100ｍ				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　16 m、奥行　約　20 m、規模　320 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	昭和通りに面し、高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地域	街路	４４m都道	交通施設	東銀座駅東方120 m	法令規制	商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	昭和通り東側の高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地域である。ブランド店舗が集積する地域からはやや離れているものの銀座地区の一角に位置し高度利用が伸展し地価も安定した推移が予測される。						

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,900,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	9,320,000	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	昭和通り沿いを中心とした幹線道路に面した商業地域が同一需給圏である。需要者は大手の事業法人、投資ファンド等を中心として多様な需要者が想定される。銀座地区とはいえ事務所中心の立地でありブランドショップの多いエリアと比較するとイメージはやや劣る。一方で高度商業地の不動産価格としては値頃感があるため売買市場での需要は根強い。市場での中心価格帯は、土地については総額で数十億円台とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅に近く幅員が広い道路に面する物件であるため、事務所利用が中心ではあるが様々な利用目的での需要が見込まれる。全国的に知名度の高い地域であるため不動産市場での注目度は高い。一方で金融機関の融資姿勢を踏まえると賃料水準を踏まえて求めた収益価格も重視すべきである。そこで、市場性と収益性の双方の事情を勘案し、比準価格と収益価格を関連づけ、指定基準地の価格及び公示価格との均衡にも留意して鑑定評価額を表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 － 44	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			地域		
	公示価格 11,700,000 円／㎡	[105.3]／100	100／[103.0]	100／[117.2]	[100.0]／100	10,200,000	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+1.0
							化	環境	0.0	要因	環境	+16.0
							補正	画地	+3.0		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 － ４	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			地域		
	前年指定基準地の価格 6,900,000 円／㎡	[110.6]／100	100／[100.0]	100／[75.0]	[100.0]／100	10,200,000	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
							化	環境	0.0	要因	環境	-25.0
							補正	画地	0.0		行政	0.0
								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　9,310,000 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　+9.6 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	不動産市況は堅調であるが調達金利の上昇傾向により投資家の一部に警戒感が感じられる。
			（地域要因）	隣接地に大企業本社ビルが竣工したほか土地の価格に特段の影響を及ぼすような新たな地域要因は認められない。地価は上昇している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動は認められない。