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　６日提出
中央(都)　５ － 18　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
中央(都)　５ － 18	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　宮下　直樹

鑑定評価額	197,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,650,000 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]	2,820,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　２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	中央区銀座三丁目２０５番１０「銀座３－１２－１５」			②地積（㎡）	54 (　　)	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 (80,600) 防火
	1：2	店舗兼事務所 Ｓ５	小規模の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	北西6 ｍ 区道	水道、ガス、下水	東銀座100 ｍ	（その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,360)

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　10ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　5ｍ、奥行　約　10ｍ、規模　50㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	中低層店舗、店舗兼事務所が建ち並ぶ銀座地区の昭和通り南東側の商業地域	街路	６ｍ区道	交通施設	東銀座駅東100 ｍ	法令規制 商業 (100,360) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は銀座地区の昭和通り南東側に位置し、繁華性は昭和通り北西側と比べると劣る地域だが、インバウンドの影響もあり低層階の飲食店は賑わいを見せている。地価水準は上昇傾向となっている。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地		(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　4,060,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　3,380,000 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	本件の同一需給圏は中央区銀座地区の昭和通り南東部から新富、築地地区に広がる飲食店舗を中心とした店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地の範囲と判定。典型的な需要者としては国内外の大手投資家、投資ファンド、大手不動産業者が中心となる。中心となる価格帯は、３０㎡～２００㎡程度の土地で総額数億円から数十億円程度のものが多いエリアである。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件の典型的需要者である不動産投資家は収益性を第一に重視して取引の意思決定を行う事から、最も適合した手法は収益還元法といえる。本件における資料の相対的信頼性は、収益還元法が規範性の高い賃貸事例、利回り資料に基づくが推定的要素もあるのに対し、取引事例比較法は規範性の高い事例を収集したが補修正率が大きいものもあり、同等と判断。本件では収益、比準の両試算価格を関連づけ、指定基準地等との均衡も踏まえ、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 － １	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　街路 0.0	地　街路 +9.0
	公示価格 4,770,000 円／㎡	[107.8]/100	100/[105.0]	100/[133.7]	[100.0]/100	3,660,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0
								化　環境 0.0	要　環境 +7.0
								補　画地 +5.0	因　行政 +17.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	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	標　街路 0.0	地　街路 +13.0
	前年指定基準地の価格 3,190,000 円／㎡	[116.0]/100	100/[105.0]	100/[96.2]	[100.0]/100	3,660,000		準　交通 0.0	域　交通 -3.0
								化　環境 0.0	要　環境 -25.0
								補　画地 +5.0	因　行政 +17.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,140,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因） 景気は緩やかな回復傾向が続き、地価は上昇傾向にある。引き続き国内外の金利動向や物価動向などの影響に十分注意が必要。
	②変動率　年間 +16.2 %　半年間 %		（地域要因） インバウンドの影響による外国人観光客の急増等から店舗需要は堅調な動きを見せている。
			（個別的要因） 個別的要因に変動は特にない。