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　２日提出
中央(都)　５ － 21　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	住友不動産株式会社　総務課（鑑定担当）
中央(都)　５ － 21	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　山本　耕平

鑑定評価額	380,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,860,000 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]	2,080,000 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	中央区築地七丁目３番１４ 「築地７－１０－１１」				②地積（㎡）	133 (　　)	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 (80,500) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,500)
	1：1.5	店舗兼事務所 ＲＣ 6F 1B	中高層店舗兼事務所や共同住宅等が多い商業地域	北西15 m 区道	水道、ガス、下水	築地400 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：店舗兼事務所ビルが多い地域であるが、共同住宅の建設が増加傾向にある。 街路：１５m区道 交通施設：築地駅南東方400 m 法令規制：商業(100,500)　防火　地区計画等　駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	中高層店舗兼事務所ビルを中心とする地域であるが、共同住宅への建て替えが多く見られる。今後もこの傾向は続くものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地	(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	3,050,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,670,000 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、中央区、千代田区に存する幹線道路背後の商業地域で、中高層の事務所ビル、店舗兼共同住宅等が混在する地域である。需要者の中心は、対象不動産の収益性に着目する不動産会社や事業会社、投資法人等が想定される。市場で中心となる価格帯は、規模、画地条件等により大きく異なるが、数億円程度となる。
(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、比較可能な複数の取引事例から求められており、実勢を反映した価格と認められる。収益価格は、直接法により求められており、賃料水準も標準的なものであり、対象地の収益性を反映する。比較的高度利用可能な商業地域に存し、市場参加者は地域の価格水準と投資採算性の両面を検討して意思決定するものと思料される。本件では、比準価格と収益価格とを関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 － 19	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 3,290,000 円／㎡	[107.6]／100	100／[100.0]	100／[123.7]	[100.0]／100	2,860,000		標準	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
									交通	0.0		交通	+4.0
									環境	0.0		環境	+18.0
								補正	画地	0.0		行政	+5.0
									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／[123.4]	[100.0]／100	2,860,000		標準	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
									交通	0.0		交通	+2.0
									環境	0.0		環境	+13.0
								補正	画地	+5.0		行政	+5.0
									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 2,470,000 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：景気は回復基調にあるものの、世界的な金融情勢や地政学的リスク、国内の金融政策の動向等に留意する必要がある。 地域要因：事務所ビルの建物更新時に共同住宅への建替えが増えつつある。 個別的要因：個別的要因に特に変化は認められない。