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 － 23　　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 － 23	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　雅之

鑑定評価額	271,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,130,000 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]	1,580,000 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	中央区湊一丁目１６番２ 「湊１－２－７」				②地積（㎡）	127 (　　)	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)
1：2	店舗兼事務所 ＳＲＣ ８	中高層の店舗兼事務所ビルが中心の商業地域	南15 m 区道、 背面道	水道、 ガス、 下水	八丁堀250 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼事務所地
③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	事務所ビル等を中核用途とするが、マンションへの建替も見られる。	街路	１５m区道	交通施設	八丁堀駅南東方250 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	都心アクセスに優るため、マンションへの建替えも多く見受けられ、商業用途を中核とするものの、この傾向は当面進むものと思料される。地価は上昇基調を維持する。							

(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	二方路　+1.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	2,260,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	2,010,000 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、湊及びその周辺の入船、新富、八丁堀地区を中心に区内の昭和通り東方に形成される商業地域等である。商業繁華性はやや劣り、用途の多様性も進むものの、依然として商業用途を中核とする。需要者の中心は、実需の法人、貸しビル業者等のほか、マンションデベロッパー等の参入も見受けられる。コロナ禍以降、オフィス需要は低下傾向にあったが、現在は回復傾向にある。土地取引価格帯は、総じて数億円程度が一般的である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、昭和通り東方に形成される中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。用途混在の傾向が進むものの、地域の中核用途は商業である。需要者の中心の貸しビル業者等は収益性を重視して取引を行い、実需の法人は立地、取引価格等の市場性を重視する。本件は、市場実態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 － 48	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 2,270,000 円／㎡	[108.0]／100	100／[101.0]	100／[115.0]	[101.0]／100	2,130,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
							交通	0.0		交通	-1.0
							環境	0.0		環境	+21.0
							画地	0.0		行政	0.0
							行政	+1.0		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／[167.5]	[101.0]／100	2,130,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
							交通	0.0		交通	-1.0
							環境	0.0		環境	+58.0
							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　1,850,000 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　+15.1 %　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。オフィス回帰の動きがみられ、賃料の上昇、空室率の低下等で地価は上昇基調にある。
個別的要因	個別的要因に変動はない。