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 － 27　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
中央(都)　５ － 27	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　中村　貞和

鑑定評価額	3,300,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,450,000 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]	3,870,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 28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	中央区銀座七丁目２０５番１４ 「銀座７－１６－７」				②地積（㎡）	605 (　　)	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） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)
	1：1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ 8F 2B	中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	南東11 m 区道	水道、ガス、下水	東銀座280 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	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　18 m、奥行　約　25 m、規模　450 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：昭和通り背後の商業地域 / 街路：１１m区道 / 交通施設：東銀座駅南西方280 m / 法令規制：商業(100,660)、防火、地区計画等、駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、周辺には共同住宅やホテル等も見られるが、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,810,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	5,260,000	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、千代田区、中央区の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は、収益目的の不動産会社、事業法人等が想定されるほか、マンションディベロッパーの需要も見られる。良好な金融環境の継続を受けて不動産会社等の投資意欲は引き続き旺盛であり、不動産需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は規模により異なるが、４００～６００㎡程度の土地で数十億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は、対象不動産から得られる賃料に基づく収益獲得目的の不動産会社等であり、これらの需要者は主に収益性に着目して取引の意思決定を行うと考えられる。よって、対象不動産の個別の特徴に即した手法は収益還元法である。取引事例比較法は代替性の高い類似の取引事例より求めており、規範性が認められる。以上より、収益価格を重視して比準価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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 － 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	標準化補正		地域要因の比較	
	公示価格 4,770,000 円／㎡	[109.2]／100	100／[105.0]	100／[91.7]	[100.0]／100	5,410,000		街路	0.0	街路	+4.0
								交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	-10.0
								画地	+5.0	行政	-2.0
								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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 3,190,000 円／㎡	[116.0]／100	100／[105.0]	100／[65.6]	[100.0]／100	5,370,000		街路	0.0	街路	+5.6
								交通	0.0	交通	-1.0
								環境	0.0	環境	-36.0
								画地	+5.0	行政	-2.0
								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　4,560,000 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 +19.5 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	雇用・所得環境が改善する一方で、金利や物価の上昇、建築費の高騰による経済・不動産市場への影響が懸念される。
			（地域要因）	良好な企業業績に支えられ、空室率は改善傾向にあり、賃料水準は上昇傾向が見られる。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。