

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インベスターズ・サービス株式会社
中央(都)5-5	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 高井 猛史 印

鑑定評価額	1,240,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,800,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月4日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	6,400,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月30日	(5)価格の種類	正常価格		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		中央区銀座七丁目5番2外「銀座7-11-14」				②地積(㎡)	159	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	
	1.5:1	店舗兼事務所 S R C 7F 1B	中高層の店舗、事務所が多い商業地域		北西13 m区道	水道、ガス、下水	銀座400 m		(その他) 地区計画等 高度利用地区(100,700)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 15 m、北 30 m				②標準の使用	高層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 11 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 銀座三原通り沿いに中高層の店舗、事務所が建ち並び、ホテルも見られる地域		街路 1.3 m区道	交通施設	銀座駅南西方400 m		法令 規制	商業(100,700)防火地区計画等高度利用地区	
	⑤地域要因の将来予測	銀座三原通り沿いに位置し、街の機能更新が図られることで集客力が向上していたものの、銀座地区へのコロナ禍等の影響は見られ、地価はやや下落傾向にある。								
(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 8,300,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 7,300,000 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、銀座地区における裏通り沿いの小規模な店舗や事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。需要者は、貸しビル業者、一般事業法人、不動産投資ファンド、国内外の個人投資家等多様である。銀座地区の背後地は、特にステイタス性等から不動産投資の活況時には好んで買い進まれる傾向にあるが、コロナ禍等の影響を受けて以後の地価はやや下落傾向で推移している。市場での中心となる価格帯は、敷地規模等で異なるが、数億円から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	様々な需要者が市場参加者として想定される地域である。前記から、収益性の側面から意思決定を行う需要者と自用を目的に意思決定を行う需要者等多様である。従って、市場の実勢を反映した比準価格と投資採算性に着目した収益価格を相互に関連づけて、近隣地域の将来動向等をも加味し、さらに類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央 5 - 27	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 街路 0.0	地 街路 -3.0	
	公示価格 5,710,000 円/㎡	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [72.1]	[100.0] 100	7,840,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	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	化 環境 0.0	要 環境 -20.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 画地 0.0	因 行政 -8.0	
(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 8,000,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 コロナ禍による景気悪化が見られる中、都心部のオフィスを主体とする地域における不動産市況は現状では比較的安定的な状況にある。					
	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/㎡				〔地域要因〕 銀座地区の中ではオフィス系用途が建ち並ぶ地域であることから、地価は下落傾向にあるものの、その程度は比較的軽微な状況にある。					
	②変動率	年間 -2.5 %	半年間 %		〔個別的要因〕 個別的要因の変動は特にない。					