

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中央日土地ソリューションズ株式会社. Row 1: 中央(都) 5 - 5, 東京都, 区部第1, 氏名, 不動産鑑定士 蜂須賀 千秋

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,230,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,750,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 6,330,000 円/㎡, 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 中央区銀座七丁目5番2外, 形状 1.5:1, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 北面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 商業(80,700)防火(その他)地区計画等高度利用地区(100,700). (2) 近隣地域: 範囲 東60m, 西50m, 南15m, 北30m, 標準的使用 高層店舗兼事務所ビル地, 標準的画地の形状等 間口約15m, 奥行約11m, 規模165㎡程度, 形状長方形, 地域的特性 特記 銀座三原通沿いの中高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域, 街路 13m区道, 交通施設 銀座駅南西方400m, 法令規制 商業(100,700)防火地区計画等高度利用地区, 地域要因の将来予測 「ギンザシックス」の裏手、銀座三原通沿いの商業地域であり、店舗も見られるが業務系商業地域の色合いが強い。今後も現状を維持しながら推移するものと予測される。 (3) 最有効使用の判定 高層店舗兼事務所ビル地, (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 7,950,000 円/㎡), 収益還元法(収益価格 7,560,000 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を中心とした、幹線道路、準幹線道路背後の商業地域で、比較的小規模な店舗兼事務所ビルが建ち並び、主たる需要者は、投資目的の不動産業者、投資法人、個人富裕層、一般事業法人等が想定される。コロナ禍の影響により悪化した事務所需要の本格的な回復にはまだ時間がかかるものと思われるが、不動産投資は回復傾向にあり、地価は横ばいで推移するものと考えられる。取引総額は数十億円程度が中心。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏から代替競争関係にある取引事例を採用しており、取引実態を反映した価格である。収益価格は投資家の取引動機を考慮した、投資採算性を反映した価格である。多様な需要者が想定されることから、いずれの価格も高い規範性を持つものを判断されるため、本件では両価格を等しく関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公規価示標準格と格しをた: 代表標準地 標準地 中央 5 - 54, 時点修正 [100.0], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 対象基準地の規準価格(円/㎡) 7,750,000, 内訳 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 時点修正 [], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [], 対象基準地の比準価格(円/㎡) [], 内訳 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,800,000 円/㎡, - 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 中央 5 - 54, 公示価格 7,750,000 円/㎡, 変動率 年間 -0.6%, 半年間 0.0%, 変動状況 要因 (一般的) コロナ禍による事務所需要の悪化は続いているが、低金利の影響もあり不動産市場への投資意欲は高い。 (地域) 銀座地区内でも業務系商業地の色合いが強く、店舗系商業地に比してコロナ禍の影響は小さく抑えられている。 (個別的) 個別的要因に特段の変動はない。