

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社緒方不動産鑑定事務所
中央(都)5-27	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 米山 王伯 印

鑑定評価額	1,860,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,070,000 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1日	(6)路線価	[令和3年1月]	2,430,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	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」				地積 (㎡)	605	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	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		
	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			(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)		
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	高層の店舗兼事務所地					
	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									
	地域的特性	特記事項 銀座エリア内において、昭和通り背後の繁華性の劣る商業地域		街路 11 m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		
	地域要因の将来予測		築年数の経過した建物が多く、住宅やホテルへの転用もみられるため、用途が混在した状態が続くものと予測する。コロナ禍による先行きの不透明感はあるが、地価の下落傾向は落ち着いてくると予測する。									
(3)最有効使用の判定	高層の店舗兼事務所地					(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 3,300,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 2,930,000 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、銀座エリアのうち、昭和通り以東の幹線道路の背後地を中心に形成されている。典型的な需要者としては、国内外の投資家が想定されるが、近年はホテル開発業者やマンションデベロッパーによる需要も増加している。昨年以降、コロナ禍の影響により、土地に対する需要は低下傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は規模によりまちまちであるが、概ね数億円～数十億円程度と把握される。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		収益目的の取引が多いものの、収益性のみではなく、銀座ブランドに対する資産性にも着目して取引される地域である。ただし、本件では類似性の高い取引事例を収集することができず、地域格差が全般的に大きくなったことから、各事例資料の特性及び限界からくる比準価格の相対的信頼性は劣るものと判断した。以上より、収益価格を重視して比準価格を関連付け、指定基準地からの検討をも踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央 5 - 1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 3,180,000 円/㎡		[99.0] 100	100 [105.0]	100 [97.8]	[100.0] 100	3,070,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+4.0 +1.0 -5.0 -2.0 0.0		
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 中央(都) 5 - 9		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 2,250,000 円/㎡		[98.2] 100	100 [105.0]	100 [68.3]	[100.0] 100	3,080,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+5.0 -1.0 -33.0 -2.0 0.0		
(10)対年 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 3,100,000 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	コロナ禍により景気は停滞気味であるが、ワクチン接種の目途がつきつつあることから、近時は改善の兆しがみえてきている。						
	変動率 年間 -1.0 % 半年間 %				〈地域 要因〉	高層の店舗兼事務所その他、近年はホテルや共同住宅の建築が散見される商業地域であるが、コロナ禍により需要の減退傾向が続いている。						
					〈個別的 要因〉	特記すべき要因変動はないが、周辺地域の状況等を踏まえて容積率の格差率を見直した。						