

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
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

鑑定評価額	1,410,000,000 円	1㎡当たりの価格	8,850,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	6,950,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	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				地積 (㎡)	159	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		
	1.5 : 1	建築中	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) 高度利用地区 地区計画等 (100,700)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 15 m、北 30 m			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 15 m、奥行 約 11 m、			規模		165 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 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 1 3 m区道		交通施設	銀座駅南西方400 m		法令 商業 (100,700) 防火 高度利用地区 地区計画等		
	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 9,300,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 8,420,000 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。オフィス市場は徐々に好転しており、不動産投資市場は引き続き堅調に推移、地価は上昇傾向にある。取引総額は数十億円程度が中心となる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は同一需給圏内の代替競争関係が成立する事例を採用し、市場実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は投資家の取引動機を考慮した、収益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、いずれの価格も規範性を有するものと判断されるため、本件では両価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 中央 5 - 54								準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 8,510,000 円 / ㎡	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	8,850,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0		
								補 画地 0.0	因 行政 0.0		
								正 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	指定基準地番号	-	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 街路	地 街路	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				準 交通	域 交通	
								化 環境	要 環境		
								補 画地	因 行政		
								正 行政	その他		
(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 8,320,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	不動産投資市場は堅調に推移している。今後の政治動向、金利動向が不動産市場に及ぼす影響には留意が必要である。					
	- 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					地域要因	銀座地区の中でも業務系商業地の色合いが強い。オフィス市場は徐々に改善しており、投資市場も堅調に推移している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 中央 5 - 54	公示価格 8,510,000 円 / ㎡	個別的要因				個別的要因に特段の変動はない。				
	変動率 年間 +6.4 % 半年間 +4.0 %										