

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	2,760,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	4,560,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	3,120,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 28 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 2 0 5 番 1 4 「銀座 7 - 1 6 - 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 S R C 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	中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 昭和通り背後の商業地域		街路 1 1 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	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 4,900,000 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 4,300,000 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、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、4 0 0 ~ 6 0 0 ㎡程度の土地で1 5 ~ 2 0 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	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 +4.0			
	標準地番号						準		交通 0.0	域 交通 0.0				
	中央	5 - 1					化		環境 0.0	要 環境 -8.0				
	公示価格		[109.6]	100	100	[100.0]	4,480,000	補	画地 +5.0	因 行政 -2.0				
	4,030,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[93.8]	100	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 0.0	地 街路 +5.6			
	中央(都)	5 - 9					準		交通 0.0	域 交通 -1.0				
							化		環境 0.0	要 環境 -35.0				
	前年指定基準地の価格		[124.1]	100	100	[100.0]	4,560,000	補	画地 +5.0	因 行政 -2.0				
	2,570,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[66.6]	100	正		行政 0.0	その他 0.0					
						その他 0.0								
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,650,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	国内では雇用・所得環境が改善する一方で、米国の通商政策の影響や物価上昇の継続等の経済への影響が懸念される。								
	- 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 }	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。							
	代表標準地	標準地					{ 個別的 要 因 }	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-												
	公示価格 円 / ㎡													
	変動率	年間 +24.9 %	半年間 %											