

鑑定評価書（平成28年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (中央 5-1), 都道府県 (東京都), 所属分科会名, 区部第 1, 氏名 (不動産鑑定士 浜田 哲司), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (765,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 2,250,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成28年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成28年 1月14日), (6)路線価 (路線価又は倍率), (2)実地調査日 (平成28年 1月 4日), (5)価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with 8 rows: (1)標準地 (所在地, 形状, 1:2), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測), (3)最有効使用の判定 (高層店舗兼事務所地), (4)対象標準地の角地 (+5.0), (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 2,400,000 円 / ㎡, 収益還元法, 収益価格 1,900,000 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、銀座地区外周部の幹線道路背後の商業地域である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格試算に当たって採用した取引事例は、銀座地区周辺にある店舗事務所地の事例で、), (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 前年標準地番号 [中央 5-14], [前年代表標準地等の価格] 1,450,000 円 / ㎡, 変動率 +13.1 %)

標準地番号	中央 5-1	都道府県	東京都	所属分科会名	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 前田 悟	印
-------	--------	------	-----	--------	-------	----	-------------	---

鑑定評価額	741,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,180,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成28年 1月 1日	(4)鑑定評価日	平成28年 1月12日	(6)路線価	[平成27年 1月]	1,520,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年 1月 4日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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)標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中央区銀座2丁目213番14「銀座2-16-12」				地積(㎡)	340	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(80,600) 防火(その他) 地区計画等 駐車場整備地区(100,600)					
	1:2	店舗兼事務所 S R C 8F1B	中高層の店舗、事務所ビルが多い商業地域	南西15m区道、北西側道	水道、ガス、下水	東銀座 230m						
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 65 m、南 30 m、北 25 m		標準の使用	高層店舗兼事務所地							
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	昭通通り南東側背後の店舗、事務所、共同住宅の混在する、比較的人通りの多い地域	街路	15 m区道	交通施設	東銀座駅北東方 230m 法令 商業(100,600) 防火 地区計画等 駐車場整備地区					
	地域要因の将来予測	昭通通り南東側背後の銀座地区で、中央区役所、築地警察署西側に位置する高層店舗事務所ビル等の建ち並ぶ、比較的環境の良い商業地域である。当面、現状のまま推移すると予測されるが、地価は強含み傾向にある。										
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4)対象標準地の	角地	+5.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,300,000 円 / ㎡		個別的要因							
	収益還元法	収益価格	2,060,000 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、昭通通り南東側背後の銀座地区である。近隣地域は、高層建物による店舗兼事務所、マンション等の混在する商業地域である。需要者の中心は、収益目的の不動産投資法人、高層店舗兼事務所ビル及びマンション取得を目的とする不動産業者が中心であり、自社ビル需要の中堅法人も需要者として想定される。取引は、規模等にもよるが、350㎡程度の敷地規模をもつ複合不動産は、10～13億円程度であり、地価は上昇傾向を示している。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、店舗兼事務所、マンション等の建ち並ぶ地域である。近隣地域における市場参加者は、市場の特性から、投資採算性、収益性をより重視して取引を行うものと考えられるが、最近の地価上昇局面においては、キャピタルゲインも考慮して取引するものとみられる。以上の検討を踏まえ、取引市場に裏打ちされた市場性を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格を関連付け、代表標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。											
(8)前年公示価格等からの検討	代表標準地 前年標準地番号 [中央 5-14]	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳					
	[前年代表標準地等の価格] 1,450,000 円 / ㎡	[106.9]	100	100	[105.0]	2,200,000	標準化補正					
		100	[100.0]	[74.1]	100		街路 0.0					
	-1対象標準地の検討	価格形成要因の変動状況						交通・接近 0.0				
	継続 前年標準地の価格 1,990,000 円 / ㎡											環境 0.0
	-2標準地が共通地点(指定基準地と同一地点)である場合の検討											画地 0.0
	指定基準地 指定基準地番号 []											行政 0.0
	前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡						その他 0.0					
	変動率	年間 +9.5 %	半年間 (指定基準地等) %	[一般的要因] 東京都心部における土地需要は堅調であり、東京オリンピックに向けての開発期待も加わって、中央区の地価は、依然上昇傾向を示している。								
				[地域要因] 昭通通りと中央区役所、築地警察署との間に位置する準高度商業地域である。人通りもあり、用途の多様性も見られる地域である。								
				[個別的要因] 個別的要因に特に変化は認められない。								
				街路 +1.5								
				交通・接近 0.0								
				環境 -27.0								
				行政 0.0								
				その他 0.0								