

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
中央(都)5-13	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 後藤 計 印

鑑定評価額	13,900,000,000 円	1㎡当たりの価格	39,500,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月]	29,560,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25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		中央区銀座二丁目2番19外「銀座2-6-7」				地積 (㎡)	353	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 (80,800) 防火	
	1:1	店舗兼事務所 R C 8F 1B	中高層の店舗、店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域		南東27 m 国道	水道、 ガス、 下水	銀座一丁目近接		(その他) 高度利用 地区計画等 (100,1100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 40 m、北 70 m				標準的使用	高層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、				形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	内外ブランド店が入居した店舗ビルが、建ち並ぶ高度商業地域		街路 2 7 m 国道	交通施設	銀座一丁目駅近接		法令規制	商業 (100,800) 防火 地区計画等 高度利用地区
	地域要因の将来予測		銀座地区のプライムゾーンに位置する稀少性の高い高度商業地域で、今後も現状の地域要因を維持するものと予測するが、現下の地価動向はコロナ禍による大幅な来街者の減少から下落傾向が続いている。							
(3) 最有効使用の判定		高層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	容積率 +8.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 42,400,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 37,600,000 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、銀座などの都心エリアの高級ブランド店・デパート等が建ち並ぶ繁華性が高い消費型の高度商業地域である。需要者は内外の機関投資家が中心である。当該地域は銀座の中心地区の一角で、稀少性が高く根強い需要が期待される地域であるが、新型コロナウイルス感染症による来街者の大幅な減少などから、地価は下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、総額で百数十億円～数百億円程度と推量される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格よりも比準価格が高位に試算された。近隣地域は銀座の中心地区の一角に位置する稀少性の高い地域で、企業・商品のイメージアップなどの様に、購入目的が直接的な収益獲得を超えて多様化・重層化する傾向があり、収益価格に加えて市場性を反映した比準価格も重要な指標となる。このような特性から、近隣地域の取引市場及び賃貸市場の需給動向を勘案し、比準価格と収益価格を相互に関連づけ、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 - 29		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
	公示価格 39,900,000 円/㎡		[99.0]	100	100	[108.0]	39,500,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0
			100	[108.0]	[100.0]	100			補 画地 0.0	要 環境 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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]	補 画地 0.0		域 交通 0.0	
			100	[]	[]	100			正 行政 +8.0	要 環境 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 41,000,000 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 中央 5 - 29 公示価格 39,900,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	新型コロナウイルス感染症の拡大から、繁華街の集客力の大幅な減少が続いており、店舗等の経営環境は依然として厳しい。				
	随一の高度商業地域の一角であるが、コロナ禍において来街者が大幅に減少し、地価は下落傾向を続けている。									
	個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間	-3.7 %			半年間	-1.0 %			