

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社B E A R S
中央(都)5-13	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 雅之

鑑定評価額	13,900,000,000 円	1㎡当たりの価格	39,300,000 円 / ㎡
-------	------------------	----------	------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 4 年1月]	28,960,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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(その他)地区計画等高度利用地区(100,1100)			
	1:1	店舗兼事務所RC 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					
(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 内外ブランド店や老舗店舗等が建ち並ぶ国内屈指の一般高度商業地域。		街路 2 7 m国道		交通施設	銀座一丁目近接		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		インバウンドが牽引する都市型商業の銀座地区において、コロナ禍の影響により来街客の減少は続くものの、銀座ブランドのポテンシャルは依然高く、ここにきて地価は横ばい若しくは微増傾向と思料される。									
(3)最有効使用の判定		地区計画、高度利用地区制度活用の高層店舗地					(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 42,300,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 36,200,000 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、銀座地区のほか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の高い消費型の一般高度商業地域である。需要者の中心は、名声を求める国内外の有力企業、機関投資家等応分の資金力を有するものが多い。銀座ブランドのポテンシャルは高く、インバウンドが牽引する当該地域において国内外の客足の減少等により地価は弱含みであったが、ここにきて底値横ばい微増傾向にある。土地取引価格帯は、百億円から数百億円と推量される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地は、ブランド力のある銀座地区にあり、需要者の多くは収益性ととともに場所的稀少性を選択指標として意思決定を行う土地柄である。名声を求める高値取引も多く見受けられるが、本件では、場所的稀少性等の市場実態を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格の双方を尊重し関連付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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +8.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 39,100,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [108.0]	100 [100.0]	[108.0] 100	39,300,000					
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年々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 39,500,000 円 / ㎡				価格変動形成要因の	一般的要因	景気は、持ち直しの傾向にあるが、感染再拡大やウクライナ情勢、原材料価格の上昇、金融資本市場の変動による下振れリスクに留意。					
	- 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	地域要因に大きな変動はない。インバウンド客の激減が続くが、ここにきて地価は底値横ばい若しくは微増傾向にある。					
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 中央 5 - 29					個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 39,100,000 円 / ㎡											
変動率		年間	-0.5 %	半年間	+0.5 %							