

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総合都市鑑定株式会社
中央（都） 5 - 14	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 松岡 貴史 印

鑑定評価額	7,410,000,000 円	1㎡当たりの価格	28,500,000 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 1 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	21,660,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				中央区銀座六丁目 4 番 1 3 外 「銀座 6－8－3」				②地積 (㎡)	260 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 700) 防火 (その他) 地区計画等 高度利用 (100, 800)		
	1：1.2	店舗 S 10F 1B	高層の店舗、店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域		北東14.5 m 区道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	銀座150 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 30 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用	高層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	コロナ禍によるインバウンド需要の減退等により景況感は悪化している		街路 14.5 m区道	交通施設	銀座駅南西方150 m		法令規制	商業 (100, 700) 防火 地区計画等 高度利用	
	⑤地域要因の将来予測	銀座地区では比較的競争力のある立地であり周辺ビルの低層階において空室は特段目立たないものの、コロナ禍による景況感の悪化は著しく、回復時期の予測は困難である。									
(3) 最有効使用の判定	地区計画等を踏まえた高層の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 容積率		+5.0 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,600,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 25,700,000 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	銀座地区の中心部であり、ブランド関連企業が軒を連ねる中央通りや晴海通り沿いに次ぐステイタスが認められる商業地である。低層階の店舗需要はもとより中高層階についても店舗及び事務所の根強い需要が認められるもののコロナ禍の影響で一時的勢いは認められない。ただし東急プラザとギンザシックスを結ぶ導線上に位置しており、潜在的な収益力の高い地域である。市場の中心的な価格帯としては総額で数十億円台後半から百億円台が中心とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	不動産売買需要が国内でも非常に多い地域であるため、高額な取引事例が目立つ地域である。比準価格は、当地区の特性を反映して求められた価格であり、信頼性は高い。収益価格も、不動産への投資家が重視する価格であり、本件においても重視すべき価格といえる。多面的な検討が必要であるため、比準価格と収益価格を関連づけ鑑定評価額を表記の通りと決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 中央 5－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 +3.0 0.0	地域要因その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 29,300,000 円／㎡	[97.3] 100	100 [108.2]	100 [100.0]	[108.2] 100	28,500,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		地域要因その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 30,700,000 円／㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	各種経済指標は上下に振れ続けており方向性の見えづらいつ傾向にある。コロナ禍の収束が期待されるもののその時期は予測困難である。					
	①－2 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 5－2 公示価格 29,300,000 円／㎡				〔地域要因〕	東急プラザとギンザシックスの導線上に位置し立地の潜在力は高い。コロナ禍の影響により当面地価は下落傾向と予測する					
	②変動率 年間 -7.2 % 半年間 -2.7 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動は認められない。					