

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 J P S けやきコンサルティング	
中央(都) 5 - 15	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 雅之	印

鑑定評価額	516,000,000 円	1 m ² あたりの価格	6,140,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	4,890,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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 1 0 2 番 1 9 外「銀座 7 - 3 - 1 4」				地積 (㎡)	(84)	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 : 1.2	店舗 S 10F 1B	中高層の飲食店舗が建ち並ぶ商業地域		北西 8 m 区道	水道、ガス、下水	銀座 360 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 30 m、南 10 m、北 10 m			標準的使用	高層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 10 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	数寄屋通り沿いに飲食関係の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域		街路 8 m 区道	交通施設	銀座駅南西方 360 m		法令規制 商業 (100,480) 防火 地区計画等 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測		銀座ブランドがあり、今後とも一定の繁華性を維持していくものと思料されるが、飲食店舗の多い地域柄、コロナ禍の影響により閉店、賃料負担能力の低下等が見受けられ、地価は下落傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	地区計画制度活用的高層店舗地					(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 6,630,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 5,950,000 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、赤坂、六本木、新宿歌舞伎町等のソーシャルビル等が建ち並ぶ都内有数の歓楽街である。銀座ブランドがあり、銀座地区のソーシャル街とは代替性が高い。需要者の中心は、銀座ブランドを嗜好する貸しビル業者、法人等の応分の資本力を有するものが多い。コロナ禍の影響により、接客業を伴う飲食店舗等が主流のため、売上減少による賃料負担能力の低下傾向、閉店等が見受けられる。土地取引の価格帯は、数億円から十億円を超える取引もある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。銀座地区全体において、後者に重点をおいた動機による取引が多く見受けられる。本件では、場所的稀少性等を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格を関連付け、更に指定基準地及び周辺公示価格との検討を踏まえ、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		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 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号 中央 5 - 27								準 交通 0.0	域 交通 0.0
	公示価格 5,710,000 円 / ㎡		[97.3] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[108.0] 100	6,120,000	化 環境 0.0	要 環境 -2.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 中央(都) 5 - 5		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	補 画地 0.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格 8,000,000 円 / ㎡		[97.5] 100	100 [100.0]	100 [137.3]	[108.0] 100	6,140,000		正 行政 0.0	その他 0.0
			100	[100.0]	[137.3]	100			その他 0.0	
(10) 対年々象標の基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 6,750,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	景気は、コロナウィルス感染症の影響により、依然厳しい状況にある。内外の感染拡大及び金融資本市場の動向等に留意すべきである。					
	- 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				地域要因に大きな変動はない。接客業を中心とする飲食店舗が多い地域柄、賃料負担能力の低下傾向、閉店等が見受けられる。					
	変動率 年間 -9.0 % 半年間 %				個別的要因に変動はない。					