

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アプレイザル株式会社
中央（都） 5-17	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 京野賀典 印

鑑定評価額	2,420,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,600,000 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2日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	6,080,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		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		中央区銀座二丁目203番17「銀座2-12-14」				②地積(㎡)	(319)	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(80,800)防火(その他)地区計画等駐車場整備地区(100,800)					
	1:1.2	事務所SRC10F1B	高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北西44m都道	水道、ガス、下水	東銀座120m							
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西0m、南20m、北100m			②標準的使用	高層店舗付事務所地							
	③標準的画地の形状等		間口約16.0m、奥行約20.0m、規模320㎡程度、形状長方形										
	④地域的特性	特記事項	昭和通り沿いに位置し、店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地域		街路	44m都道		交通施設	東銀座駅東方120m		法令規制	商業(100,800)地区計画等駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測	昭和通り東側沿いの店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地であり、今後も現状を維持するものと予測されるが、COVID-19の影響等から、地価は強含みから弱含み傾向に転じているものと思料される。											
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	なし						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格8,300,000円/㎡										
	収益還元法		収益価格7,130,000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	同一需給圏の範囲は、中央区の中央部付近に位置し、銀座、京橋、日本橋、八重洲等を中心とする東京都心部の幹線道路沿いの一般高度商業地域である。需要者は、高層店舗兼事務所ビル等を目的とした不動産業者、不動産投資信託、私募ファンド等の投資家、一般企業等が中心であるが、COVID-19の影響等から買い手市場に移行していると思料される。市場での中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地が300㎡程度で25億円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件は、幹線道路沿いに店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ一般高度商業地であり、商業地は基本的には収益性を重視するが、地価の上昇局面ではキャピタルゲインを、下降局面ではインカムゲインを重視する傾向にある。本件の場合、収益価格はやや低位に求められているが、人気の高い銀座地区の外縁部に位置する素地である。従って、収益価格にやや重きを置き、比準価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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	0.0	地域要因	0.0	
	標準地番号中央5-44								公示価格9,270,000円/㎡	[99.5]		100	100
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号中央(都)5-4		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	環境	0.0	環境	+17.0	
	前年指定基準地の価格5,820,000円/㎡								[98.8]	100		100	[100.0]
			100	[103.0]	[118.2]	100	行政		0.0	その他		0.0	
							その他		0.0				
(10) 対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況要因の	一般的要因	地価は強含み傾向で推移してきたが、昨年の東京オリンピック延期を含むCOVID-19の影響等から、弱含み傾向にあると思料される								
	☒ 継続 ☐ 新規												
	前年標準価格7,700,000円/㎡												
	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												
(10) 対象基準地の検討	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		③価格変動状況要因の	地域要因	昭和通り沿いの銀座地区に位置する高度商業地であり、上記COVID-19の影響等から、弱含み傾向にあると思料される。								
	標準地番号												
	公示価格円/㎡												
	②変動率年間-1.3%半年間%												