

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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び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。
-----------------------------	---

(10) 年標準価格等の前 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,600,000円/㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 地価は強含み傾向で推移してきたが、COVID-19の影響等から、不透明感が生じ、総じて弱含み傾向にあると思料される。
	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 公示価格 円/㎡			
	②変動率	年間 0.0 % 半年間 %		
				[地域 要因] 昭和通り沿いの銀座地区に位置し、店舗兼事務所等が建ち並ぶ高度商業地であり、需要は底堅く推移している。
				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。