別記様式第６

鑑定評価書（令和　４年地価調査）

令和 ４年　７月　５日提出
中央(都)　５ － 27　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和鑑定所
中央(都)　５ － 27	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　米山　王伯

鑑定評価額	1,850,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,050,000 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]	2,440,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ４年 ６月 28日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	中央区銀座七丁目２０５番１４ 「銀座７－１６－７」				②地積（㎡）	605 (　　)	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 駐車場整備地区 (100,700)
	1：1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ 8F 2B	中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	南東11 m 区道	水道、ガス、下水	東銀座280 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	高層の店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　25 m、規模　450 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	銀座エリア内において、昭和通り背後の繁華性の劣る商業地域	街路	１１m区道	交通施設	東銀座駅南西方280 m
		法令規制	商業 (100,660) 防火 地区計画等 駐車場整備地区				
	⑤地域要因の将来予測	築年数の経過した建物が多く、住宅やホテルへの転用もみられるため、用途が混在した状態が続くものと予測する。コロナ禍による先行きの不透明感はあるが、地価は横這い程度で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	高層の店舗兼事務所地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,250,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	2,850,000 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、昭和通り以東の銀座エリアや築地エリアにおける幹線道路の背後地を中心に形成されている。典型的な需要者としては、国内外の投資家が想定されるが、近年はマンションデベロッパーによる需要も増加している。土地に対する需要は、昨年はコロナ禍の影響により低下傾向であったが、近年は概ね横這い傾向にある。需要の中心となる価格帯は規模によりまちまちであるが、概ね数億円～数十億円程度と把握される。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益目的の取引が多いものの、収益性のみではなく、銀座ブランドに対する資産性にも着目して取引される地域である。本件では類似性の高い取引事例が少なかったものの、厳密な格差付けを行うことに努めたこと等から、各事例資料の特性及び限界からくる相対的信頼性は、比準価格と収益価格とで同程度であるものと判断した。以上より、比準価格及び収益価格を関連付け、指定基準地からの検討をも踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央　５ － １	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因の比較	街路 +4.0 交通 +1.0 環境 -5.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 3,130,000 円／㎡	[100.0]／100	100／[105.0]	100／[97.8]	[100.0]／100	3,050,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 中央(都)　５ － ９	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因の比較	街路 +5.0 交通 -1.0 環境 -32.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,210,000 円／㎡	[100.0]／100	100／[105.0]	100／[69.3]	[100.0]／100	3,040,000					

(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　3,070,000 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%	③価格変動要因の形成状況	一般的要因：ウクライナ情勢の影響から原材料価格の上昇やこれらに伴う金利の低下等がみられるが、景気は全般的に改善しつつある。 地域要因：高層の店舗兼事務所の他、近年はホテルや共同住宅の建築が散見される商業地域であり、近時は需要が横這い傾向にある。 個別的要因：特記すべき要因変動はない。