

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 B E A R S
中央(都) 5 - 13	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 雅之

鑑定評価額	16,600,000,000 円	1㎡当たりの価格	46,900,000 円 / ㎡
-------	------------------	----------	------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	32,890,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		中央区銀座二丁目 2 番 1 9 外「銀座 2 - 6 - 7」				地積 (㎡)	353 ( )	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	店舗兼事務所 R C 8F 1B	中高層の店舗、店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域		南東27 m 国道	水道、ガス、下水	銀座一丁目近接		(その他) 地区計画等 高度利用地区 (100,1100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 40 m、北 70 m				標準的使用	高層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	内外ブランド店や老舗店舗等が建ち並ぶ国内屈指の一般高度商業地域。		街路 2 7 m国道	交通施設	銀座一丁目近接		法令規制 商業 (100,800) 防火 地区計画等 高度利用地区	
	地域要因の将来予測	銀座ブランドのポテンシャルは高く、インバウンドが牽引する都市型商業の銀座地区において、インバウンドの回復、投資利回りの低下、賃料の上昇により、地価は上昇基調を維持していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	地区計画、高度利用地区制度活用の高層店舗地					(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 50,700,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 44,100,000 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、銀座地区のほか都心エリアの高級ブランド店、デパート等が建ち並び繁華性の高い一般高度商業地域である。需要者の中心は、名声を求める国内外の有力企業、機関投資家等応分の資金力を有するものが多い。銀座ブランドのポテンシャルは高く、賃料の上昇傾向、空室率・取引利回りの低下傾向により、地価は上昇基調を維持する。土地取引価格帯は、百億円から数百億円と推量される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。物件取得意欲は旺盛であり、名声を求める高値取引も多く見受けられるが、本件では、場所的稀少性等の市場実態を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格の双方を尊重し関連付け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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +8.0 その他 0.0	
	中央 5 - 29					46,900,000				
	公示価格 44,400,000 円 / ㎡	[105.6] 100	100 [108.0]	100 [100.0]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +8.0 その他 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付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,100,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感が見られる。また、中東情勢等にも留意する必要がある。				
	- 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				(地域要因)	地域要因に大きな変動はない。インバウンド客は戻り、賃料の上昇、空室率・取引利回りの低下傾向で地価は上昇基調にある。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	中央 5 - 29									
	変動率	年間 +11.4 %	半年間 +5.6 %							