

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
中央（都） 5 - 18	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 宮下 直樹

鑑定評価額	170,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	3,140,000 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]	2,400,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		中央区銀座三丁目 2 0 5 番 1 0 「銀座 3 - 1 2 - 1 5」				地積 (㎡)	54 ()	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 (80,600) 防火				
	1 : 2	店舗兼事務所 S 5	小規模の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域		北西 6 m 区道	水道、ガス、下水	東銀座100 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,360)				
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 10 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 5 m、奥行 約 10 m、規模 50 m程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	中低層店舗、店舗兼事務所が建ち並ぶ銀座地区の昭和通り南東側の商業地域		街路 6 m区道	交通施設	東銀座駅東100 m		法令規制	商業 (100,360) 防火、地区計画等 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	近隣地域は銀座地区の昭和通り南東側に位置し、繁華性は昭和通り北東側と比べると劣る地域だが、インパウンドの影響もあり低層階の飲食店は賑わいを見せている。地価水準は上昇傾向となっている。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(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 3,480,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 2,860,000 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	本件の同一需給圏は中央区銀座地区の昭和通り南東部から新富、築地地区に広がる飲食店舗を中心とした店舗付事務所ビルが建ち並ぶ商業地の範囲と判定。典型的な需要者としては国内外の大手投資家、投資ファンド、大手不動産業者が中心となる。中心となる価格帯は、3 0 ㎡ ~ 2 0 0 ㎡程度の土地で総額数億円から数十億円程度のものが多いエリアである。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件の典型的な需要者である不動産投資家は収益性を第一に重視して取引の意思決定を行う事から、最も適合した手法は収益還元法といえる。本件における資料の相対的信頼性は、収益還元法が規範性の高い賃貸事例、利回り資料に基づくが推定的要素もあるのに対し、取引事例比較法は規範性の高い事例を収集したが補修正率が大きいものもあり、同等と判断。本件では収益価格を重視し比準価格を比較考量のうえ代表標準地との均衡も踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(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 街路 0.0 地 街路 +9.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 +5.0 因 行政 +17.0 正 行政 0.0 その他 0.0						
	標準地番号 中央 5 - 1												
	公示価格 4,030,000 円 / ㎡	[112.0] 100	100 [105.0]	100 [137.5]	[100.0] 100	3,130,000							
(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 街路 0.0 地 街路 +13.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 -25.0 補 画地 +5.0 因 行政 +17.0 正 行政 0.0 その他 0.0						
	中央 (都) 5 - 9												
	前年指定基準地の価格 2,570,000 円 / ㎡	[124.1] 100	100 [105.0]	100 [96.2]	[100.0] 100	3,160,000							
(10) 対年ら象標の基準検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 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オフィス需要回復、堅調なマンション需要、インパウンド影響等から地価は上昇傾向だが、米国動向がやや不透明。							
	- 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〕	インパウンドの影響による外国人観光客の急増等から店舗需要は堅調な動きを見せている。							
	代表標準地 標準地 標準地番号	-			〔個別的要因〕	個別的要因に変動は特にない。							
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率	年間 %	半年間 %										