

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共立鑑定株式会社
港(都) 5 - 23	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行

鑑定評価額	1,130,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,820,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	2,000,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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		港区芝大門二丁目201番1外「芝大門2-11-1」				地積 (㎡)	400	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 : 1	事務所兼車庫 S R C 8	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北11 m 区道、東側道	水道、ガス、下水	大門220 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 11 m区道		交通施設	大門駅南西方220 m		法令 商業 (100,600) 防火、規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	幹線道路の背後の中小ビルが建ち並ぶ商業地域として既に熟成している。浜松町駅の西側一帯では再開発事業が進捗しているが、その波及効果により建物の更新・建替え、土地利用の高度化が若干加速するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,050,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 2,600,000 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	同一需給圏は主として港区内において中高層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。需要者は転売・賃貸・開発目的の不動産会社、機関投資家等が中心だが、自社所有目的の事業法人も考えられる。店舗の収益力が回復し、オフィス賃貸市況も底を打つ中で、尚も旺盛な不動産投資に対して供給がタイトであることから不動産価格の上昇が目立っている。中心となる取引価格帯は基準地規模の土地で11～12億円、土地建物の総額で23～25億円前後と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性に優れた取引事例から求められた価格で、取引市場の実勢水準が的確に把握できた。収益価格は基準地の規模、容積率、賃料水準等を所与として収益力を測定した価格であり、中心的需要者の投資判断を左右する指標となった。両価格の試算過程を再吟味したところ、両過程に優劣がなかった。以上を踏まえ、両価格の価格形成に及ぼす影響力は共に大きいものと判断して関連付け、単価と総額の関係にも留意して、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	代表標準地 標準地番号 港	標準地 5 - 12	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 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 2,680,000 円 / ㎡	[105.2] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	2,820,000	準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0		域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(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 街路 0.0	地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(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 2,560,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	区内店舗の収益力が回復、オフィス市況も底を打つ。各所で再開発が目白押し。不動産投資が旺盛で利回りは低下。金融緩和は出口探る。				
	- 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〕	地域要因に特段の変動はみられない。裏通りの中小ビルを主体とする商業地域であるが、浜松町駅周辺の再開発の波及効果が期待される。				
	代表標準地 標準地番号 港	標準地 5 - 12			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。角地以外は近隣地域では平均的な画地。側道の幅員が比較的狭いため、角地による市場競争力はやや良好程度。				
	公示価格 2,680,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +10.2 %	半年間 +5.2 %							