

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 - 7	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行

鑑定評価額	1,900,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,000,000 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]	5,050,000 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		港区浜松町一丁目1 2 5 番 1 0 外 「浜松町 1 - 3 0 - 1 1」				地積 (㎡)	(271)	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 (80,700) 防火		
	1 : 2	店舗 S 10F 1B	高層の店舗、事務所ビル が多い駅前の商業地域		南27 m 区道、 西側道	水道、 ガス、 下水	浜松町110 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,686)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 15 m、北 0 m				標準の使用	高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、				規模 240 ㎡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	2 7 m区道	交通施設	浜松町駅 北西方110 m	法令規制	商業 (100,700) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	浜松町駅の西側では、既竣工の再開発ビルと世界貿易センタービル本館の建替え等により、駅と一体とする街づくりが進行している。将来的にはその影響が近隣地域に波及し、商業ポテンシャルが高まっていくと予測する。									
(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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 7,580,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 6,420,000 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		同一需給圏は港区及び隣接区において主として高層の店舗兼事務所等が建ち並び商業地域である。需要者は大手不動産会社、機関投資家、ファンド等が中心である。店舗需要が回復し、オフィス市況にも一部で明るさが出ている。不動産投資が依然堅調であり、2 0 2 7 年完成予定の世界貿易センタービル新本館の波及効果への期待も大きく、不動産価格の上昇が続いている。取引価格は基準地規模の土地で2 0 億円、土地建物の総額で3 0 億円程度が中心と把握される。									
(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との比較により求められた価格で、市場の実勢水準が的確に把握できた。収益価格は賃料水準や容積率等が反映された基準地の収益力に見合った価格であり、中心的需要者の投資判断を左右する指標である。ここで両価格の試算過程を再吟味したところ信頼性が同等に高かった。以上により、価格形成に与える影響力が共に大きいものと判断して両価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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 標準地番号 港	標準地 5 - 15	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 街路 0.0 交通 -1.0 環境 -16.0 要因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 5,540,000 円 / ㎡		[104.1] 100	100 [102.0]	100 [83.2]	[103.0] 100	7,000,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 港(都)	5 - 4	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 街路 0.0 交通 0.0 環境 -24.0 要因 行政 -10.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 4,250,000 円 / ㎡		[109.4] 100	100 [100.0]	100 [68.4]	[103.0] 100	7,000,000				
(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 6,380,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 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)	近隣地域の南方隣接地域では世界貿易センタービル新本館の建設が始まり、今後は波及効果による商業ポテンシャルの向上が期待される。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	(個別的 要 因)				個別的要因に変動はない。また、当該基準地が角地により補修正を行っているが、この個別的要因による市場競争力の程度に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +9.7 %	半年間 %								