

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアル・インデックス
港(都) 5 - 10	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 三崎 英司

鑑定評価額	760,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,270,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	3,210,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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		港区芝五丁目3番13 「芝5-13-13」				地積 (㎡)	178 ()	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					
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅等 SRC 8F 1B	中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	西30 m 国道	水道、ガス、下水	三田390 m		(その他) 第二種文教地区 (100,600)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 150 m、北 300 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 10 m、奥行 約 18 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3 0 m国道	交通施設	三田駅西方390 m	法令規制	商業 (100,600) 防火 第二種文教地区				
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに中高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因には特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定		中高層店舗兼事務所地				(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 4,570,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 3,950,000 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		同一需給圏は港区内の幹線道路又は準幹線道路沿いを主として、中高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は収益物件の開発用地として購入を検討する不動産会社、法人投資家等である。オフィス市況は回復途上にあるが、東京都心区の不動産投資需要は旺盛であり、土地価格は上昇基調で推移している。需要の中心となる価格帯は、画地の規模等により乖離が見られるものの、土地総額で5億円～10億円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の所在する地域は中高層店舗兼事務所ビルとしての利用が中心である。比準価格は現在の市場性を反映する実証的な価格であり、収益価格は不動産賃貸事業の収益性・投資採算性を具現する価格である。対象基準地の主たる需要者はいずれの価格も重視して取引を行うものであり、両価格は説得力を有する。従って、本件では、比準価格及び収益価格を関連付け、地価公示地及び指定基準地との検討も踏まえ、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	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	地域街路	0.0	
	標準地番号	5 - 34					4,250,000		標準交通	0.0	地域交通	+6.0	
	公示価格	4,000,000 円/㎡	[104.5] 100	100 [102.0]	100 [96.5]	[100.0] 100			標準環境	0.0	要因環境	-9.0	
(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	標準画地	+2.0	因行政	0.0	
	港(都)	5 - 23					4,260,000		標準行政	0.0	その他	0.0	
	前年指定基準地の価格	2,560,000 円/㎡	[110.2] 100	100 [102.0]	100 [64.9]	100			標準その他	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 3,890,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	金融市場の変動や物価上昇等による景気への影響には留意が必要であるが、現状では不動産の取得需要は堅調である。							
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〈地域要因〉	近隣地域は熟成した商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。周辺地域における開発用地の取得需要は底堅い。						
							〈個別的要因〉	個別的要因に特段の変動は見られない。					
	変動率	年間	+9.8 %			半年間		%					