

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) - 9	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 三崎 英司

鑑定評価額	812,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,190,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	1,710,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		港区芝浦四丁目 1 番 3 4 「芝浦 4 - 5 - 1 6」				地積 (㎡)	371 ()	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		準工 (60,400) 防火 (その他) (70,400)				
	1 : 2	共同住宅 R C 9	高層共同住宅のほか事務所ビル等が混在する地域		東10.9 m 区道	水道、 ガス、 下水	田町840 m						
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 25 m、南 100 m、北 200 m				標準的使用	高層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 25 m、規模 375 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 1 0 . 9 m区道		交通施設	田町駅南西方840 m		法令 準工 (70,400) 防火				
	地域要因の将来予測	高層共同住宅を中心に事務所ビル等も見られる地域である。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		高層共同住宅地					(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 2,370,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 2,010,000 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、港区及びその隣接区に所在する共同住宅が多く見られる住宅地域である。対象基準地と同規模程度の土地に対する需要者は、高層共同住宅の開発を目的とした不動産事業者、投資家等が中心と考えられる。共同住宅の開発に適した土地の供給が限られる中、不動産事業者等の取得需要は足元でも堅調な状況である。需要の中心となる価格帯（総額）は、画地の規模等により乖離が見られるが、土地で 1 0 億円前後と思料される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は規範性の高い取引事例との比較から求められた現在の市場性を反映する価格である。一方、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、両価格はともに説得力を有するものと判断される。従って、本件では、比準価格及び収益価格を関連付け、公示価格を規準とした価格との均衡及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 港	標準地 - 17	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 交通 +1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 2,280,000 円 / ㎡		[107.8] 100	100 [100.0]	100 [112.1]	[100.0] 100	2,190,000						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 港(都)	- 6	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 交通 +3.0 環境 +39.0 行政 -6.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 2,650,000 円 / ㎡		[113.2] 100	100 [103.0]	100 [133.2]	[100.0] 100	2,190,000						
(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 1,920,000 円 / ㎡			価格 変動 状況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉 〈 地 域 要 因 〉 〈 個別的 要 因 〉	国内外の金融市場の動向及び国内物価の上昇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					高層共同住宅を中心とする地域である。田町駅周辺の再開発事業により利便性等が向上し、共同住宅用地に対する取得需要は底堅い。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 -												
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率	年間 +14.1 %	半年間 %										