

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	2,220,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,180,000 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]	5,710,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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				標準的使用	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 特記すべき事項はない		街 2 7 m区道		交通	浜松町駅 北西方110 m	法令	商業 (100,700)			
		事項		路		施設		規制	防火 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	浜松町駅西口地区では駅と一体とする街づくりが進行し、都市機能の更新も顕著であり、利便性や拠点性の向上期待が高まっている。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 8,870,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 7,490,000 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。事務所等の賃貸市況が回復する中で、浜松町駅西口地区の再開発事業が進んでおり、特に 2 0 2 7 年完成予定の世界貿易センタービル新本館への期待も大きく、周辺の取引が活発化し、価格が上昇している。取引価格は基準地規模の土地で 2 0 億円台、土地建物の総額で 3 0 ~ 4 0 億円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	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別の 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 +3.0		
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
	港 5 - 15								化 環境 0.0	要 環境 -20.0		
	公示価格		[106.2]	100	100	[103.0]	8,170,000	補 画地 +2.0	因 行政 0.0			
	6,220,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[81.6]	100			正 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	個別の 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 +3.0		
	港(都) 5 - 4								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
										化 環境 0.0	要 環境 -25.0	
	前年指定基準地の価格		[118.3]	100	100	[103.0]	8,150,000	補 画地 0.0	因 行政 -10.0			
	4,650,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[69.5]	100			正 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 7,000,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	区内の事務所と都心商業地の店舗の空室率は低下傾向。不動産投資は高水準で利回りは低位。海外情勢等により景気の先行きに不透明感。						
	- 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〕	隣接地域の再開発による商業ポテンシャル向上と J R ・地下鉄・モノレール等との接続が改善される予定で、その波及効果が期待される。					
	代表標準地	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。				
	標準地番号	-										
	公示価格		円 / ㎡									
	変動率	年間 +16.9 %	半年間	%								