

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	862,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,840,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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]	3,620,000 円/㎡
(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	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		幹線道路沿いに主として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		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 5,190,000 円/㎡											
		収益還元法	収益価格 4,460,000 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、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、投資家等である。オフィス市況は足元で回復傾向にあり、東京都心区の不動産投資需要は依然として旺盛であるため、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が、土地総額で10億円前後と史料される。												
(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 5 - 34	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 街路 0.0 域 交通 +6.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 その他 0.0					
	公示価格 4,550,000 円/㎡	[106.9] 100	100 [102.0]	100 [98.6]	[100.0] 100	4,840,000								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 港(都) 5 - 23	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +3.0 要 環境 -32.0 因 行政 0.0 その他 0.0					
	前年指定基準地の価格 2,820,000 円/㎡	[117.7] 100	100 [102.0]	100 [67.9]	[100.0] 100	4,790,000								
(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 4,270,000 円/㎡ - 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/㎡			価 格 変 動 形 成 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。								
						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。								
						個別的要因に特段の変動は見られない。								
変動率		年間 +13.3 %	半年間 %											