

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 - 23	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行

鑑定評価額	1,330,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,320,000 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]	2,300,000 円/㎡
(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		港区芝大門二丁目201番1外「芝大門2-11-1」				地積 (㎡)	400	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	
	1.2:1	事務所兼車庫 S R C 8	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北11 m 区道、東側道	水道、ガス、下水	大門220 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡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 11 m区道	交通施設	大門駅南西方220 m		法令規制 商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	裏通り沿いに中小ビルが建ち並ぶ商業地域で変化に乏しかったが、浜松町駅西口地区の再開発事業による拠点性や利便性向上の波及効果により、当該地域でもビルストックの更新、土地利用の高度化が進むものと予測する。								
(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	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,590,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 3,020,000 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において幹線道路背後の中小ビル等が建ち並ぶ商業地域である。需要者は賃貸・開発・転売目的の不動産会社、機関投資家等が中心だが、自社所有目的の事業法人も考えられる。全般的に店舗と事務所の賃貸市況が上向き中で、浜松町駅周辺の再開発事業の進捗により浜松町・大門地区の拠点性や利便性が見直され、取引が活発化している。取引の中心となる価格帯は基準地規模の土地で13～15億円、土地建物の総額で25億円前後と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は浜松町・大門地区を中心とする裏通り沿いの商業地域の取引事例から求められた価格で、その精度は高い。収益価格は基準地の賃料水準や容積率等を所与として収益力を測定した価格であり、中心的需要者の投資判断を左右する指標である。両価格の試算過程を再吟味したが、信頼性に優劣はなかった。以上により、両価格の価格形成に及ぼす影響力は共に大きいものと判断して関連付け、単価と総額の関係にも留意して、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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 港 5 - 12									
(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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡									
(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 2,820,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 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									
	代表標準地 標準地									
	標準地番号 港 5 - 12									
	公示価格 3,070,000 円/㎡				(地域要因)	浜松町・大門地区は相対的に賃料が低位なエリアであったが、駅周辺の再開発の進展と利便性の向上でテナントの新たな評価を得ている。				
	変動率	年間 +17.7 %	半年間 +8.1 %							(個別的要因)