

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フロネシス
港(都) 5 - 7	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 有賀 岳大

鑑定評価額	1,630,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,030,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	4,570,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		港区浜松町一丁目125番10外「浜松町1-30-11」				②地積(㎡)	271	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,700)防火(その他)駐車場整備地区		
	1:2	店舗SRC 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	(100,686)		
(2)近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 0 m			②標準の使用	高層店舗兼事務所地			
	③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							
	④地域的特性	特記事項 浜松町駅前の商業地域		街路 27 m区道		交通施設 浜松町駅 北西方110 m	法令規制	商業(100,700)防火駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測	付近では再開発事業が進展しており、またランドマーク的な高層事務所ビルの建替え等も決定していることから、今後も高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ熟成度の高い高度商業地として発展することが期待される。							
(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 6,080,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 5,470,000 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、港区や千代田区、中央区、品川区の駅前や幹線道路沿いの店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ準高度～高度商業地域が存する圏域とした。需要者層は、不動産投資法人、大手企業等が想定される。また、周辺のランドマーク的な高層事務所ビルの建替え等も決定しており、今後も高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ熟成度の高い高度商業地として発展することが期待され、賃貸市場は賃料水準、空室率共軟調に推移しているが、売買市場での需要は底堅い。								
(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、港区内の商業地の取引事例を中心に求めたもので、市場の実勢を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、投資採算性を重視した賃貸市場の収益性を反映した理論的な価格である。よって、比準価格と収益価格を関連付けて、さらに指定基準地との検討を踏まえ、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港 5 - 15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 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	地域要因 街路 +2.0 交通 +1.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 5,090,000 円/㎡	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [87.6]	[103.0] 100	5,970,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都) 5 - 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 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	地域要因 街路 +3.0 交通 -0.9 環境 -25.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 3,950,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [68.9]	[103.0] 100	6,020,000			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,930,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 新型コロナウイルスの感染対策が進み、景気を持ち直しが期待されるがウクライナ情勢等、海外情勢のリスクや物価高による下振れリスクもある。				
	①-2 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/㎡								
	②変動率	年間 +1.7 %	半年間 %						