

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	660,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,710,000 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]	2,920,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件					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				港区芝五丁目3番13 「芝5-13-13」				②地積 (㎡)	178	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 (80,600) 防火 (その他)				
	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	第二種文教地区 (100,600)				
(2)近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 150 m、北 300 m				②標準の使用	中高層店舗兼事務所地				
	③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									
	④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	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中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	中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 3,920,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 3,380,000 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、中高層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、法人投資家等である。オフィス市況の回復は遅れているが、東京都心区の不動産投資需要は旺盛であり、土地価格は安定的に推移している。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ものの、土地総額で5億円～10億円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の所在する地域は中高層店舗兼事務所ビルとしての利用が中心である。比準価格は現在の市場性を反映する実証的な価格であり、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、両価格は説得力を有する。従って、本件では、比準価格及び収益価格を関連付け、地価公示地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港 5 - 34	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 3,620,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [102.0]	100 [96.5]	[100.0] 100	3,710,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都) 5 - 23	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 +3.0 環境 -33.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,410,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [64.9]	[100.0] 100	3,680,000					
(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 3,660,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	物価上昇等による景気下振れ要因は懸念されるが、低金利政策等により不動産市場は概ね堅調に推移している。					
	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/㎡					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。オフィス市況の回復は遅れているが、取得需要は底堅い。					
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %					個別的要因に特段の変動は見られない。					