

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
港(都)5-23	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 藤野 裕三

鑑定評価額	976,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,440,000 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]	1,800,000 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	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(その他)駐車場整備地区					
	1.2:1	事務所兼車庫SRC8	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北11m区道、東側道	水道、ガス、下水	大門220m		(100,600)					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西100m、南100m、北100m				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16m、奥行約25m、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	11m区道	交通施設	大門駅南西方220m		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		中高層店舗兼事務所地として成熟しており、現時点で地域要因が大きく変動する要素も認められないことから、今後も現状を維持しながら推移すると予測される。											
(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	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2,600,000円/㎡												
	収益還元法	収益価格2,290,000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、港区及び周辺区における主として幹線道路背後の準高度商業地域である。主な需要者は、賃貸目的の不動産会社、投資法人、自用目的の企業等である。オフィス賃貸市場は弱含みな状況が継続している一方で、投資市場は活発であり、地価は緩やかな上昇基調にある。中心となる価格帯は規模により異なり把握することは困難であるが、単価ベースで200～300万円/㎡程度の水準にあるものと思料される。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例により試算されたものである。試算の過程も的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格であると判断される。収益価格は対象基準地上に最有効使用の建物の建設・賃貸を想定し試算したものであり、対象基準地の収益性を反映した説得力の高い価格であると判断される。本件においては両試算価格を関連付け、さらに周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公規価示準格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 港5-12		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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格2,410,000円/㎡		[101.2] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	2,440,000							
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10)対年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2,410,000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 港5-12 公示価格2,410,000円/㎡				価格変動形成要因	一般的要因	最近の我が国の景気は、持ち直しの動きがみられ、不動産投資市場は活発である。							
						地域要因	幹線道路背後に位置する商業地域であり、オフィス市場は弱含んでいるものの、投資市場は活発である。							
						個別的要因	個別的要因に特段の変動はない。							
		変動率	年間 +1.2%	半年間 +1.2%										