

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京システム鑑定
港（都） - 1	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 渡邊 佳則

鑑定評価額	567,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,380,000 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]	1,110,000 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	港区高輪三丁目2番81 「高輪3-5-12」				地積 (㎡)	411	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	1 住居 (60,300) 準防高度 (3種最高24m) (その他)	
	1:1.2	共同住宅兼車庫 RC 3	中低層共同住宅、戸建住宅等が混在する住宅地域	東5.3 m 区道	水道、ガス、下水	高輪台240 m	(70,212)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 50 m、北 90 m			標準的使用	中低層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 22 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	5.3 m 区道	交通施設	高輪台駅北東方240 m	法令 1 住居 (70,212) 準防高度 (3種最高24m)
	地域要因の将来予測	地域要因には格別の変動要因はなく、当分の間現状と大差なく推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中低層共同住宅地				(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	1,450,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,010,000 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、港区及び周辺区内において共同住宅や戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は、富裕層や不動産会社等が想定される。比較的規模の大きい画地は分譲マンション用地や賃貸用住宅用地として使用することが多く、また土地の需要は引き続き底堅く推移している。土地の総額は画地条件や規模等に左右されるが、共同住宅地の標準画地規模で概ね5億円～6億円程度と史料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は共同住宅や戸建住宅等が混在する住宅地域である。比準価格は、市場の実勢を反映した実証的で規範性の高い価格である。収益価格は共同住宅として賃貸する場合の収益性を反映した理論的価格である。共同住宅としての賃貸需要も存在するが、居住の快適性や利便性、資産価値等を重視した自用目的の取引が中心であることから比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに公示価格を規準とした価格との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	港 - 12	[101.5]	100	100	[100.0]	1,380,000	地 街路 -1.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 -1.0 其他 0.0	
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 其他 0.0	
	港(都) - 8	[103.5]	100	100	[100.0]	1,380,000	地 街路 +1.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 +2.0 其他 0.0	
(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 1,340,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	景気は昨今におけるコロナ禍や海外経済の動向等による影響が懸念されるものの、持ち直しの動きがみられる。			
	- 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/㎡				個別的要因	富裕層を中心に根強い人気のある住宅地域で戸建住宅用地、マンション用地ともに堅調な需要が認められる。		
変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				個別的要因に特段の変動はない。				