

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) - 4	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 藤野 裕三

鑑定評価額	357,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,950,000 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]	1,540,000 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		港区南青山四丁目4 8 7 番 「南青山4－2 6－1 8」				②地積 (㎡)	183 ()	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		1 中専 (60,300) 準防 高度(2種最高22m) (その他)		
	1：1	事務所兼住宅 R C 3F 1B	住宅、事務所等が混在する住宅地域		北西5.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	表参道560 m		(70,212)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 30 m、南 20 m、北 90 m				②標準の使用	中低層事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	④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	表参道駅 南東方560 m		法令規制	1 中専 (70,212) 準防 高度(2種最高22m)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅、共同住宅、事務所兼共同住宅等が見られる住宅地域である。当該地域および周辺地域に影響を及ぼす開発計画等は見られず、概ね現状を維持していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中低層事務所兼共同住宅地						(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 2,100,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 1,620,000 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	同一需給圏は港区の青山、麻布、赤坂地区および渋谷区神宮前の、商業地域の背後に位置する、住宅に事務所や店舗が混在する住宅地域と判断した。中心となる需要者は自己使用目的の富裕層、法人および個人、法人投資家等である。人気の高い地域であるため、賃貸・売買需要は比較的高い状態が継続している。中心となる価格帯は、総額は画地規模により異なり把握することが困難であるが、単価で15 0～2 5 0 万円／㎡程度であると判断される。										
(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。対象基準地は収益性以外に居住の快適性等が重視される住宅地であることを考慮すると収益価格の説得力は相対的に低いと判断される。したがって、収益価格は参考程度に留め、比準価格を重視し、さらに地価公示標準地、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港 - 3	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 2,630,000 円／㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [136.7]	[100.0] 100	1,940,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都) - 6	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,290,000 円／㎡	[101.7] 100	100 [103.0]	100 [116.7]	[100.0] 100	1,940,000					
(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 1,910,000 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔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。						
	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／㎡				〔地域要因〕 熟成した住宅地域であり、特に対象地域に影響を与えるような開発計画は見られない。						
	②変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕 ほぼ標準的な規模・画地条件であり、代替・競争関係にある他の不動産と比較し、競争力は同等である。個別的要因に変動は見られない。						