

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	柏原総合鑑定
港(都) - 5	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 柏原 理奈

鑑定評価額	1,090,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,670,000 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 3 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	1,320,000 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
					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		港区南青山七丁目 2 7 4 番 「南青山 7 - 1 3 - 5」				地積 (㎡)	652 ()	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 中専 (60,200) 準防 高度(2種最高17m) (その他) 第一種文教地区 (70,200)			
	1 : 1.5	共同住宅 R C 5	共同住宅が建ち並ぶ中に 戸建住宅も残る住宅地域		北東 5.6 m 区道	水道、 ガス、 下水	広尾 900 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 35 m、北 40 m				標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 5 . 6 m 区道		交通施設	広尾駅北西方 900 m			法令 規制	1 中専 (70,200) 高度(2種最高17m) 第一種文教地区		
	地域要因の将来予測	主として共同住宅が建ち並び住環境良好な住宅地域で、商店街が近いことから生活利便性も高く、今後も良質な中層共同住宅が供給されていくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地						(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 1,770,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 1,390,000 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、主として青山、麻布、赤坂を中心とする港区内の優良住宅地域である。主たる需要者は、分譲又は賃貸マンション開発業者等であるが、近年、付近にて富裕層向けの優良老人福祉施設用地の需要も見受けられる。コロナ禍においても都心優良立地のマンション販売は好調で用地取得競争は依然として激しいが、建築費高騰により土地価格の上昇は抑制的である。土地取引の中心的価格帯は、標準的画地規模で総額 1 0 ～ 1 2 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	比準価格は近時の取引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、賃貸物件の建築を想定するうえ投資採算性に基づき算出された理論的な価格である。本件では類似性の高い取引事例を採用し得たことから比準価格の精度は高く、一定の想定の下に試算された収益価格よりも規範性が高いと判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格を規準とした価格並びに指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港 - 21		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 街路 0.0 地 街路 -2.0				
	公示価格 1,930,000 円 / ㎡		[101.3] 100	100 [104.0]	100 [111.0]	[100.0] 100	1,690,000		準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 +3.0 因 行政 0.0 正 行政 +1.0 その他 0.0 その他 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 港(都) - 6		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 街路 0.0 地 街路 +2.0				
	前年指定基準地の価格 2,290,000 円 / ㎡		[101.7] 100	100 [103.0]	100 [137.9]	[100.0] 100	1,640,000		準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +25.0 補 画地 +3.0 因 行政 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,630,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	在宅勤務の普及・定着等から都心のマンション需要は好調で、良好な資金調達環境と相俟ってマンション素地の価格は上昇傾向にある。							
	- 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					〈 地 域 要 因 〉	広尾駅及び表参道駅を利用可能な中層共同住宅地域で、付近には大学や病院、大規模マンション等の広大な画地が多く住環境良好である。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変化はなく、個別的要因に影響を及ぼす需要者の選好性にも特段の変化は見られない。					
	公示価格 円 / ㎡												
変動率 年間 +2.5 % 半年間 %													