

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フロネシス
港(都) - 8	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 有賀 岳大

鑑定評価額	224,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,490,000 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]	1,170,000 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	倍
(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		港区高輪一丁目701番61「高輪1-9-5」				地積(㎡)	150	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(60,300)準防高度(2種最高22m)(その他)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南6.5 m区道	水道、ガス、下水	白金高輪250 m		(70,260)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない。		街路	基準方位 北 6.5 m区道	交通施設	白金高輪駅南東方250 m		法令 1 中専(70,260)準防高度(2種最高22m)	
	地域要因の将来予測	低層の戸建住宅中心の住宅地域として成熟した住宅地であるが、最寄駅周辺では中古、新築共分譲マンションの取引が活発かつ価格上昇傾向が著しく強いことから、マンション価格との相対比較より連れ高傾向が見られる。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,630,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 897,000 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、港区の高輪地区、白金地区、白金台地区及びその周辺地域とした。需要者は港区内の居住者のほか地域の憧憧層も多く広域的に見られる。土地単価で概ね1㎡当たり140～180万円前後が相場であるが、最寄駅周辺での分譲マンションの価格上昇傾向が強く、マンション価格との相対比較より連れ高傾向が見られるなど、住宅地に対する価格上方圧力は強い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅としての利用が中心である。比準価格は、取引市場の実勢を反映するものとして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ている。収益目的よりも居住の快適性や利便性、資産価値等を重視した実需目的の取引の方が多く見られることから、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、周辺標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 港 - 9		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地域 街路 0.0
	公示価格 1,460,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	1,490,000		準 交通 0.0	域 交通 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	化 環境 0.0	要 環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 画地 +5.0	因 行政 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 1,440,000 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 - 9 公示価格 1,460,000 円/㎡				価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	新型コロナの感染対策が進み、景気を持ち直しが期待されるがウクライナ情勢等の海外情勢、物価高による下振れリスクもある。			
						〈地域要因〉	地域では中級上位に位置する住宅地であり、需要は底堅いことに加え、付近のマンション価格との比較から連れ高の上方圧力が見られる。			
						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 +2.1 %							