

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
港(都)5-2	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 上原 弘訓

鑑定評価額	600,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,000,000 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]	2,210,000 円 / m ²
(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		港区赤坂三丁目1114番外「赤坂3-11-19」				地積 (㎡)	200 ()	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(80,500)防火(その他)駐車場整備地区			
	1:1.5	店舗兼住宅RC 5F 1B	中層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域		南西8.1 m区道、北西側道	水道、ガス、下水	赤坂見附220 m			(100,500)			
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 100 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 ㎡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	8.1 m区道	交通施設	赤坂見附駅南方220 m		法令規制	商業(100,500)防火駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルス感染症の影響がみられるものの、飲食店舗を中心に人流の回復や売上持ち直しの動きもあり、収益性の改善等から地価は緩やかに上昇して推移すると予測する。											
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(4)対象基準地の個別的要因	角地				+3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 3,160,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 2,710,000 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その周辺区の店舗兼事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は不動産投資会社や中規模の不動産会社等である。新型コロナウイルス感染症の影響等がみられるものの、人流の回復等の動きもあり、収益性の改善等から地価は緩やかに上昇している。取引の中心となる価格帯は数億円から数十億円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争等の関係が認められる取引事例から比準して求めたもので実証的な価格である。収益価格は対象基準地に店舗兼事務所を建築して賃貸運営することを想定して求めたもので収益性を反映している。対象基準地は収益性も考慮されるが地域性等から市場性を反映した取引が優位となっている。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基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		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 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 0.0 環境 -7.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	標準地番号 港 5 - 50		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [102.3]	[103.0] 100	3,010,000						
(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 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 +3.0 交通 +1.0 環境 +46.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	港(都) 5 - 18												
	前年指定基準地の価格		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [167.1]	[103.0] 100	3,000,000						
(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 2,950,000 円/㎡			価格変動要因の	都内経済は新型コロナウイルス感染症の影響等が引き続きみられるものの、緩やかに持ち直してきている。								
	- 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				新型コロナウイルス感染症の影響等はあるが、人流回復や持ち直しの動きもあり、地価は反転して緩やかに上昇している。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				個別的要因に変動はない。								
	公示価格 円/㎡												
変動率		年間 +1.7 %	半年間 %										