

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル、J P
港(都) 5 - 4	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 野坂 啓介

鑑定評価額	2,970,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,030,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

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 2 日	(6) 路線 価	[令和 4 年1月]	3,400,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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		港区高輪二丁目 1 番 9 「高輪 2 - 1 9 - 1 9」				地積 (㎡)	737 ()	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 (80,600) 防火 (その他) 駐車付置義務 住宅付置義務 (100,600)	
	1 : 2	事務所 S 8F 1B	高層の店舗兼事務所ビル 等が建ち並ぶ商業地域		北西33 m 国道	水道、 ガス、 下水	泉岳寺近接			
(2) 近隣 地域	範囲	東 35 m、西 35 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	住宅等の付置のある高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 35 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特に無い		街路 3 3 m国道		交通施設	泉岳寺駅近接		法令規制	商業 (100,600) 防火 駐車付置義務 住宅付置義務
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。ＪＲ新駅「高輪ゲートウェイ」が開設されたため、将来の発展が予測される。								
(3) 最有効使用の判定	住宅等の付置のある高層店舗兼事務所地						(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 4,300,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 3,560,000 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、港区とその周辺区の幹線道路及び準幹線道路沿いの高度商業地域、準高度商業地域である。需要者の中心は投資用不動産の取得を目的とした法人、機関投資家と自用目的の大手企業等である。第一京浜沿いは、希少性を有するため需給状況は安定している。オフィス需要は弱含みであるが、周辺の開発への期待から地価は上昇傾向を示した。土地は 1 ㎡当り 3 5 0 万円～ 4 5 0 万円、土地建物総額は、2 0 億円～ 4 0 億円が中心価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は中高層の店舗事務所ビル等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域で、再開発による発展が期待される地域に位置する。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。一方収益価格は収益性を反映した理論的価格である。対象地は幹線道路沿いの商業地で収益性に基づく収益価格が重視される傾向を有する。従って、比準価格及び収益価格を関連付けて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 5 - 10		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 その他	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
	公示価格 3,950,000 円 / ㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	4,030,000			
(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 その他	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
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 3,950,000 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 5 - 10 公示価格 3,950,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的要 因〕	潤沢な投資資金に裏付けられた取引市場と、新型コロナの影響が残る賃貸市場の間に乖離が発生している。			
							ＪＲ新駅の設置及びこれに伴う周辺の開発により発展が見込まれるため需要は強い。地価は上昇に転じた。			
							標準的画地で競争力は普通程度。個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 +2.0 %							