

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社トータル・アセット・リサーチ
港（都） 5 - 6	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 田村 直之

鑑定評価額	10, 100, 000, 000 円	1 ㎡当たりの価格	4, 060, 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 6 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	3, 470, 000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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		港区港南二丁目7番1外「港南2－13－37」				②地積(㎡)	2,479	③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	商業(80,600) 防火(その他) 住宅付置義務 駐車付置義務(100,600)		
	1.2:1	事務所 SRC 8F 1B	中高層の事務所ビルが多い商業地域	西27 m 都道	水道、ガス、下水	品川380 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m			②標準の使用	住宅等の付置のある高層事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 45 m、規模 2,250 ㎡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 2.7 m 都道	交通施設	品川駅東方380 m	法令規制	商業(100,600) 防火 駐車付置義務	
	⑤地域要因の将来予測	山手線新駅の高輪ゲートウェイ駅が開業し、隣接する品川駅の注目度は上昇しているが、近隣地域は既に熟成した商業地域であるため直接的な影響は少なく、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	住宅等の付置のある高層事務所地					(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 4,250,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 3,500,000 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、港区内および品川区北部の、幹線道路沿いや鉄道駅周辺に広がる、店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は開発業者や機関投資家等の法人である。コロナ禍により周辺の飲食店街は打撃を受け、賃貸事務所の空室率は急上昇したが、収束を視野に見据え事務所ビルや共同住宅の投資需要は旺盛である。需要の中心となる価格帯は3～6百万円/㎡程度、標準的規模で100億円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づいて求められたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方収益価格は対象不動産が生み出すであろう収益に基づいて求められたもので、収益性を反映した理論的な価格である。想定される需要者は開発業者や機関投資家等であることから、比準価格と収益価格を相互に関連づけ、類似する地価公示標準地からの検討および指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港 5－24	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	公示価格 5,230,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [103.0]	100 [126.9]	[100.0] 100	4,070,000		準 交通 0.0 域 交通 +4.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都) 5－4	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	化 環境 0.0 要 環境 +22.0	
	前年指定基準地の価格 3,950,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	[100.0] 100	4,070,000		補 画地 +3.0 因 行政 0.0	
(10) 対年々象標の基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 3,970,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 コロナ禍による賃料や空室率への悪影響は完全に払拭できないものの収束を見据えて地価動向は回復傾向にある。				
	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〕 熟成した商業地域であり、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 +2.3 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動は無い。				