

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
港(都) 5 - 14	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 服部 毅

鑑定評価額	12,700,000,000 円	1㎡当たりの価格	27,300,000 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]	17,040,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 26 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		港区北青山三丁目3番2 「北青山3-5-30」				地積 (㎡)	465	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 高度(最高50m) (その他) 第二種文教地区 (100,600)			
	1:1.5	店舗、事務所兼駐車場 S R C 9F 2B	高層店舗ビル等が建ち並び が繁華な商業地域	南西36 m 都道	水道、 ガス、 下水	表参道50 m					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 30 m			標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡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 3 6 m都道		交通施設	表参道駅南東方50 m		法令 規制	商業 (100,600) 高度(最高50m)	
	地域要因の将来予測		近隣地域を含む表参道地区は既に日本を代表する高度商業地としてその地位を確立しており、今後も現状のような高い繁華性を維持すると予測する。								
(3)最有効使用の判定		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 29,800,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 26,400,000 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、銀座、新宿等日本を代表する高度商業地域。情報発信の拠点機能と位置づける高級ブランド店や日本初出店等の店舗が多く、マスコミにも取り上げられる機会が多い。取引当事者の把握は難しいが、主たる需要者は優れた資金調達能力を有し国内外で活動する不動産ファンド、不動産会社、事業会社等と考えられる。土地のみの取引は殆ど見受けられないものの、300㎡～500㎡程度の土地で100億円以上の取引になると見られる。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は繁華性が高度に認められる商業地の取引事例より求められた実証的な価格である。また、収益価格は対象基準地の投資採算性を反映しており、収益性が重視される都心商業地では有力な指標といえる。主たる需要者は収益性を重視するファンド、不動産会社等であり、収益価格の説得力が高いが、比準価格も再吟味の結果十分精度を有すると判断し、両価格を関連付けて公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価とし をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 渋谷 5 - 26		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	標準街路 0.0	地域街路 0.0	
	公示価格 26,600,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [106.0]	100 [92.5]	[100.0] 100	27,100,000		準化交通 0.0	域交通 -3.0	
(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	標準街路 0.0	地域街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			準化交通 0.0	域交通 -3.0	
(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 27,000,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	- 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/㎡						
	変動率				年間 +1.1 % 半年間 %						
					(一般的要因)	物価高騰やウクライナ情勢等先行き不透明な材料はあるものの、金融緩和策等により不動産投資需要は堅調に推移している。					
					(地域要因)	表参道地区は日本を代表する繁華な高度商業地の一つ。一時的に大きく減少した客足は回復し、不動産投資需要は堅調。					
					(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。					