

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	柏原総合鑑定
港（都） 5 - 15	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 柏原 理奈

鑑定評価額	427,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,540,000 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 3 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,980,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	港区南青山二丁目366番「南青山2-14-15」				地積 (㎡)	168	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	近商 (80,400) 防火高度 (最高31m) (その他)	
	1:1.2	店舗、事務所兼住宅 R C 4F 1B	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	南西9 m 区道	水道、ガス、下水	外苑前180 m	(100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 10 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 11.5 m、奥行 約 14 m、規模 160 ㎡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	9 m 区道	交通施設	外苑前駅南東方180 m	法令 近商 (100,400) 防火高度 (最高31m)
	地域要因の将来予測	背後に広大な青山墓地在り商業地域としての面的広がりにやや欠けるが、近隣のオフィスワーカーや居住者をターゲットとした店舗需要は比較的安定しており、今後も現状の商況を維持していくものと予測する。						
(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	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,840,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,440,000 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	同一需給圏は中層店舗付事務所や共同住宅が建ち並ぶ港区内の近隣商業地域。需要者は主としてファンドや不動産業者等が想定される。近隣地域背後には広大な青山墓地在りするため、近隣地域には墓石や供花関連の店舗が多く見られる。付近にて明治神宮外苑の再開発が予定されているが、その影響はまだみられない。市場の中心となる価格帯は160㎡前後の土地で総額4~5億円程度、一棟の収益物件で6~7億円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗付事務所が建ち並ぶ近隣商業地域で、一般に投資採算性を重視した価格判断がなされる。本件比準価格は主に投資用複合不動産に係る取引事例を基に試算しているが、当該取引価格には土地建物一体としての付加価値や付帯費用が含まれており厳密な配分が困難である。従って本件では、投資採算性を適切に反映した収益価格を重視し比準価格を関連付け、公示価格に規準した価格並びに指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 港 5 - 20					2,540,000	地 街路 +4.0 域 交通 -1.0 要 環境 +60.0 因 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 其他 0.0	
	港(都) 5 - 21					2,530,000	地 街路 +1.0 域 交通 -4.0 要 環境 +2.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら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 2,490,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	経済社会活動の正常化が進む中、近隣商業系の店舗需要は回復してきており良好な資金調達環境と相俟って取引利回りは低下傾向にある。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				地域要因	外苑前駅近くの青山通り背後に位置する近隣商業地域。明治神宮外苑の再開発が決定し、将来的に波及効果が期待される地域。		
変動率 年間 +2.0 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変化はなく、個別的要因に影響を及ぼす需要者の選好性にも特段の変化は見られない。		