

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
港（都） 5 - 18	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 大澤 裕一 印

鑑定評価額	622,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,820,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3年1月]	3,940,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	所在及び地番並びに「住居表示」等	港区赤坂二丁目1301番5外「赤坂2-13-23」				地積(㎡)	129	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) (100,600)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 80m、南 20m、北 35m			標準的使用	高層店舗付事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 10m、			規模	120㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m都道	交通施設	赤坂駅東方90m 法令 商業(100,600) 防火 駐車付置義務	
	地域要因の将来予測	中高層の店舗ビル等が建ち並び商業地域であり、今後も現状のまま推移していくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	高層店舗付事務所地				(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	5,300,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	4,560,000 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、港区及び周辺区における店舗付事務所、店舗ビル等が集積する商業地域である。需要者層は不動産開発・投資会社等が中心となっている。圏内では再開発が盛んに行われ、街の活性化により地価は上昇傾向で推移していたが、新型コロナウイルス感染症の影響により飲食業を中心に繁華性が低下している。小規模な画地が多く、この地域の建物及びその敷地の取引は数億から10億円台が中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域の赤坂・六本木エリア等の店舗の集積度が高い商業地に存する取引事例の価格から求めたもので、市場の実勢を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、投資採算性における賃貸市場の収益性を反映した理論的価格である。よって、市場性を反映した比準価格並びに投資採算性を反映した収益価格の両価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 4,880,000 円/㎡	[ 98.8 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	4,820,000		
(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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 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前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,950,000 円/㎡		価格変動形状形成要因の	一般的要因	景気は新型コロナウイルスの影響により依然として厳しい状況にある。感染の動向、金融資本市場の変動等の影響に注視する必要がある。			
	- 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 港 5 - 7 公示価格 4,880,000 円/㎡				変動率	年間	-2.6%	半年間
			地域要因	赤坂駅近くに中高層の店舗ビルが建ち並び商業地域。新型コロナウイルスの影響により、飲食業を中心に繁華性が低下し、地価は弱含みで推移。				
				個別的要因	個別的要因に特段の変動はない。			