

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 5 日 提出
港（都） 5－18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鹿島プロパティマネジメント株式会社	
港（都） 5－18	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士	熊丸 博昭
鑑定評価額	628,000,000 円		1㎡当たりの価格	4,870,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	3,910,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①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」				②地積 (㎡)	(129)	⑨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	
	1.2:1	店舗兼事務所 SRC7F1B		中高層の店舗ビル等 が建ち並ぶ繁華な商業 地域		北15m都道	水道 ガス 下水	赤坂 90m			(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 20m、北 35m				②標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、		奥行 約 10.0 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形				
	④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 90m		法令規制	商業(100,600) 防火 駐車場整備地区	
	⑤地域要因の 将来予測	高層店舗兼事務所等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域であるが、地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状を維持するものと予測する。										
(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		5,290,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		4,440,000 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	同一需給圏は港区及び周辺区の繁華性の高い商業地域である。主な需要者は不動産賃貸事業を目的とする不動産事業者や収益物件の取得を目的とする投資法人等である。周辺では飲食店等が集積しており、近年ではホテル建設も多く見られた。新型コロナウイルス感染症による影響の緩和により繁華性は回復しつつある。画地規模、視認性、容積率等の不動産の個別性により価格に幅が見られるが、土地取引は5～8億円程度が中心である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は同一需給圏内の規範性のある取引事例から試算しており実証的な価格である。収益価格は対象基準地における収益性を反映し説得力を有する。対象基準地における市場参加者は取引相場の実勢に着目するとともに賃貸事業を想定した収益性を重視する。よって本件では比準価格及び収益価格ともにほぼ同等の信頼性を有するものと判断し、両価格を関連付けて、周辺の基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を 標準とした 価格	① 代表標準地 標準地番号	標準地	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	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	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	港 5-7 公示価格 4,840,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	4,870,000					
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号		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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 変動 状況 要因の	[一般的要因]	新型コロナウイルス、ウクライナ情勢、物価上昇、海外金利動向等、不透明感が増しているが、不動産投資市場は堅調に推移している。						
	前年標準価格 4,820,000円/㎡				[地域要因]	地域要因に特段の変動は無い。周辺の繁華性は徐々に回復しつつあるが、事務所ビルでは賃料水準及び空室率が緩やかな悪化傾向にある。						
	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				[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内ではほぼ標準的な画地である。						
	標準地番号 港 5-7 公示価格 4,840,000円/㎡											
	②変動率	年間	+1.0%	半年間	+0.6%							