

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル、J P
港(都)5-25	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 野坂 啓介

鑑定評価額	167,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,590,000 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2日	(6)路線価	[令和4年1月]	1,250,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		港区高輪一丁目71番1「高輪1-21-3」				地積(㎡)	105	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35m)(その他)特別用途地区(100,400)					
	1:1	店舗兼共同住宅S4	店舗、マンション等が混在する地域		南東13m区道	水道、ガス、下水	白金高輪500m							
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西20m、南60m、北20m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約10m、奥行 約10m、規模				100m程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	13m区道		交通施設	白金高輪駅南方500m		法令規制	近商(100,400)防火高度(最高35m)特別用途地区	
	地域要因の将来予測	近隣地域の地域要因に影響を及ぼすような事情は特にみられないため、今後も店舗、マンション等が混在する地域としての性格を維持していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(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 1,740,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 1,470,000 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、港区とその周辺区隣接部で、店舗、店舗付共同住宅、共同住宅等が建ち並び商住混在地域の存する圏域である。典型的な需要者は、土地の場合は賃貸用不動産の開発事業者又は自己使用目的の個人、複合不動産の場合は投資目的で購入する個人等と想定される。これらの需要者の物件の取得意欲は比較的高く、底堅い需要が見込まれる。需要の中心となる土地の価格帯(総額)は1~3億円程度である。													
(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を基礎として価格形成要因の比較等により求められた実証的な価格である。収益価格は、対象基準地上に最有効使用の店舗兼共同住宅を建設、賃貸することを想定して求めた理論的な価格である。典型的な需要者は、いずれの価格も重視して取引条件を決定するものと考えられるため、比準価格及び収益価格を関連付け、周辺の公示地との均衡に留意し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(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/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	-1.0		
	標準地番号								標準交通	0.0	地域交通	+4.0		
	港 5-52								標準環境	0.0	要因環境	+25.0		
(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	標準画地	+2.0	要因行政	0.0		
	港(都) 5-21								標準行政	0.0	その他	0.0		
	前年指定基準地の価格								標準その他	0.0				
(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 1,550,000 円/㎡			価格変動状況要因	一般的要因	潤沢な投資資金に裏付けられた取引市場と、新型コロナの影響が残る賃貸市場の間に乖離が発生している。								
	-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					地域要因	高輪地区の近隣商業地域。当地区の不動産市況は住宅を中心に安定しており、一部飲食店舗等を除き新型コロナの影響は軽微である。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						個別的要因	特にない。						
	公示価格 円/㎡													
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %											