

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
港(都) 5 - 4	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 藤野 裕三

鑑定評価額	3,430,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	4,650,000 円 / ㎡
-------	-----------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[ 令和 6 年1月]	3,770,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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		港区高輪二丁目 1 番 9 「高輪 2 - 1 9 - 1 9」				地積 (㎡)	737 ( )	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		
	1 : 2	事務所 S 8F 1B	高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北西33 m 国道	水道、ガス、下水	泉岳寺近接		(その他) 駐車付置義務 住宅付置義務 (100,600)		
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 35 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	住宅等の付置のある高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 35 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特に無い		街 3 3 m国道		交通	泉岳寺駅近接		法令	商業 (100,600) 防火	
		事項		路		施設			規制	駐車付置義務 住宅付置義務	
(3) 最有効使用の判定	住宅等の付置のある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 4,950,000 円 / ㎡							
			収益還元法	収益価格 4,220,000 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、港区とその周辺区の幹線道路及び準幹線道路沿いの高度商業地域、準高度商業地域である。需要者の中心は投資用不動産の取得を目的とした法人、機関投資家と自用目的の大手企業等である。オフィス需要は回復しつつあり、周辺の開発への期待から地価は上昇基調にて推移している。土地は 1 ㎡当り 4 0 0 万円 ~ 5 0 0 万円、総額は、3 0 億円 ~ 5 0 億円が中心価格帯であると判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例により試算されたものである。試算の過程は的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格である。収益価格は対象基準地上に最有効使用の建物の建築・賃貸を想定して求めたものであるが、多数の想定要素が介在し、想定如何によっては試算値に多寡が生じる。以上より、比準価格をやや重視し、収益価格を参考に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 街路 0.0	
	標準地番号 港	5 - 10							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[106.2]	100	100	[100.0]	4,650,000	補 画地 0.0	要 環境 0.0	因 行政 0.0	
	4,380,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[100.0]	100			正 行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	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	地 街路	
	前年指定基準地の価格								準 交通	域 交通	
(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 4,250,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	我が国の景気は、足踏みも見られるが、緩やかに回復しており、不動産投資市場は依然として活発である。					
	- 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					(地域 要因)	J R 新駅の設置及びこれに伴う周辺開発の進行により発展が見込まれるため需要は強い。				
	代表標準地 標準地	標準地番号 港 5 - 10	(個別的 要因)				標準的画地で競争力は普通程度。個別的要因に変動はない。				
	公示価格 4,380,000 円 / ㎡										
変動率	年間 +9.4 %	半年間 +6.2 %									