

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社トータル・アセット・リサーチ
港(都) 5 - 6	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 田村 直之

鑑定評価額	11,500,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,640,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	3,870,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 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		港区港南二丁目7番1外「港南2-13-37」				地積(㎡)	2,479	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				
	1.2:1	事務所SRC 8F 1B	中高層の事務所ビルが多い商業地域		西27 m 都道	水道、ガス、下水	品川380 m		(その他)住宅付置義務 駐車付置義務(100,600)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m				標準的使用	住宅等の付置のある高層事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 45 m、				規模	2,250 ㎡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 2 7 m 都道		交通施設	品川駅東方380 m		法令規制	商業(100,600)防火 駐車付置義務		
	地域要因の将来予測	山手線新駅の高輪ゲートウェイ駅が開業し、隣接する品川駅の注目度は上昇しているが、近隣地域は既に熟成した商業地域であるため直接的な影響は少なく、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	住宅等の付置のある高層事務所地						(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 4,960,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 3,990,000 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、港区内および品川区北部の、幹線道路沿いや鉄道駅周辺に広がる、店舗兼事務所ビル等が建ち並び商業地域である。需要者の中心は開発業者や機関投資家等の法人である。コロナ禍の収束に伴い賃料及び空室率は回復傾向にあり、事務所ビル等への投資需要は旺盛である。需要の中心となる価格帯は3～6百万円/㎡程度、標準的規模で100億円程度である。												
(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に基づいて求められたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方収益価格は対象不動産が生み出すであろう収益に基づいて求められたもので、収益性を反映した理論的な価格である。想定される需要者は開発業者や機関投資家等であることから、比準価格をやや重視し、収益価格も関連付けた上で、類似する地価公示標準地からの検討および指定基準地からの検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +20.0 補 画地 +3.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0					
	標準地番号	港 5 - 24											
	公示価格	5,700,000 円/㎡	[104.7] 100	100 [103.0]	100 [124.8]	[100.0] 100	4,640,000						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	港(都) 5 - 4	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 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 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	4,250,000 円/㎡	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[100.0] 100	4,650,000						
	前年標準価格	4,270,000 円/㎡											
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,270,000 円/㎡			価格変動形成要因	一般的要因	賃料や空室率は回復途上にあり、堅調な需要を背景に地価は上昇傾向を強めている。							
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					地域要因	熟成した商業地域であり、特に対象地域に影響を与えるような開発計画は見られない。						
							個別的要因	個別的要因に変動は無い。					
	変動率	年間 +8.7 %	半年間 %										