

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 柏原総合鑑定 |
| 港(都) 5 - 15 | 東京都 | 区部第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 柏原 理奈 |

| | | | |
|-------|---------------|-----------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 497,000,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 2,960,000 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] | 2,190,000 円 / ㎡ |
| (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 | | 港区南青山二丁目 3 6 番 「南青山 2 - 1 4 - 1 5」 | | | | 地積 (㎡) | (168) | 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31m) (その他) | | | |
| | 1 : 1.2 | 店舗、事務所兼住宅 R C 4F 1B | 中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域 | | 南西9 m 区道 | 水道、 ガス、 下水 | 外苑前180 m | | (100,400) | | | |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 10 m | | | | 標準的使用 | 中層店舗兼事務所地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 11.5 m、奥行 約 14 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 近隣では神宮外苑再開発が進捗している。 | | 街路 9 m区道 | | 交通 施設 | 外苑前駅南東方180 m | | 法令 規制 | 近商 (100,400) 防火 高度(最高31m) | | |
| | 地域要因の将来予測 | 背後に広大な青山墓地区が広がり商業地域としての面的広がりに欠けるが、駅に近い利便性と 3 A エリアの優良な顧客層及びブランド力を有する地域である。周辺では再開発事業が進捗しており地域環境の更新が期待される。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | | 中層店舗兼事務所地 | | | | | (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 3,240,000 円 / ㎡ | | | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | 収益価格 2,700,000 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 | | 同一需給圏は中層店舗付事務所のほか共同住宅も見られる港区及び隣接区内の近隣商業地域。区内 3 A 地区の代替性が高い。需要者は主としてファンドや国内外の投資家等が想定される。最寄駅に近い利便性と、周辺オフィス就労者や居住者を背後地に抱える比較的優良な商圏を有する地域性から店舗、事務所需要ともに底堅く、投資家の取得需要も旺盛である。市場の中心となる価格帯は 1 6 0 ㎡前後の土地で総額 5 億円前後。一棟の収益物件で 7 ～ 8 億円前後である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | 近隣地域は店舗付事務所が多く見られる近隣商業地域で、基本的には投資採算性に基づき取引価格が決定される傾向にあるが、収益価格は想定事項が多く、一方で本件比準価格は取引当事者の属性や利用目的、土地の用途等の類似した規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格であることから、本件では両試算価格を等しく関連付け、公示価格を規準とした価格や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 | +4.0 |
| | 標準地番号 | | | | | | | | 準 交通 | 0.0 | 域 交通 | -1.0 |
| | 港 | 5 - 20 | | | | | | | | 化 環境 | 0.0 | 要 環境 |
| (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 街路 | 0.0 | 地 街路 | +1.0 |
| | 港(都) | 5 - 21 | | | | | | | 準 交通 | 0.0 | 域 交通 | -4.5 |
| | | | | | | | | | | 化 環境 | 0.0 | 要 環境 |
| (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 2,660,000 円 / ㎡ | | 価 変 動 形 成 要 因 の | 100 [100.0] | 100 [164.7] | [100.0] 100 | 2,920,000 | 補 正 | 画地 | 0.0 | 因 行政 | 0.0 |
| | - 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 | | | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| | 代表標準地 標準地 標準地番号 | - 公示価格 円 / ㎡ | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +11.3 % | 半年間 % | | | | | | その他 | 0.0 | | |