

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、ＪＰ
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	200,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,900,000 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]	1,420,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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 7 1 番 1 「高輪 1 - 2 1 - 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 S 4	店舗、マンション等が混 在する地域		南東13 m 区道	水道、 ガス、 下水	白金高輪500 m						
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 60 m、北 20 m				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 10 m、奥行 約 10 m、				規模 100 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記 特にない			街 1 3 m区道		交通	白金高輪駅南方500 m		法令	近商 (100,400) 防火 高度(最高35m) 特別用途地区		
		事項			路		施設		規制				
	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 2,050,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 1,550,000 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 街路 0.0	地 街路 -1.0			
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 +4.0				
	港 5 - 52						化 環境 0.0		要 環境 +25.0				
	公示価格		[105.0]	100	100	[100.0]	1,890,000	補 画地 +2.0	因 行政 0.0				
	2,360,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[128.7]	100	100		正 行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(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 街路 0.0	地 街路 0.0			
	港(都) 5 - 21						準 交通 0.0		域 交通 -1.0				
							化 環境 0.0		要 環境 +54.0				
	前年指定基準地の価格		[110.0]	100	100	[100.0]	1,900,000	補 画地 +3.0	因 行政 0.0				
	2,710,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[152.5]	100	100		正 行政 0.0	その他 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	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,690,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	港区内の住宅の賃貸市場は回復した。店舗系賃貸市場も回復しつつある。潤沢な投資資金に裏付けられた取引市場は需要が強い。							
	- 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 -					〔 地 域 要 因 〕	高輪地区の近隣商業地域。当地区の不動産市場はマンション需要が強く、安定している。						
	公示価格 円 / ㎡						〔 個別的 要 因 〕	特にない。					
	変動率	年間 +12.4 %	半年間 %										