

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
港(都) 5 - 11	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 吉本 博貴

鑑定評価額	4,340,000,000 円	1㎡当たりの価格	8,500,000 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]	6,060,000 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		港区赤坂一丁目1102番5「赤坂1-1-28」				地積 (㎡)	510	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 (80,700) 防火	
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 S R C 10	高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域		北西40 m 都道、南西側道	水道、ガス、下水	溜池山王近接		(その他) 住宅付置義務 (100,700)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 10 m、北 50 m				標準的使用	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 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 4 0 m都道		交通	溜池山王近接		法令 商業 (100,700) 防火	
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いであり高層のビルが多く見受けられ、駅からの近接距離・利便性の良さから地価は堅調に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 9,120,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 7,810,000 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、千代田区及び中央区内の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は不動産ファンド等の法人投資家や、大手不動産業者である。空室率が低下傾向にあり事務所用賃貸ニーズは回復基調である。不動産投資需要は継続しており強含みに推移している。取引の中心となる価格帯は、対象基準地の規模等で 8 , 0 0 0 千円 / ㎡ ~ 9 , 5 0 0 千円 / ㎡相当、総額 4 0 億円 ~ 5 0 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		比準価格は類似性の認められる商業地域等における取引事例で、要因比較は十全に行われ、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地上に店舗兼事務所ビルの建築を想定し、収益性に着目して求められたもので、理論的な価格である。典型的な需要者は実証的な比準価格及び収益性を適切に反映した収益価格の双方を重視することから、両試算価格を関連付け、標準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +26.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 港 5 - 35									
	公示価格 10,100,000 円 / ㎡	[102.2] 100 [100.0]	100 [126.0]	100 [103.0] 100	8,440,000					
(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 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +90.0 補 画地 0.0 因 行政 -10.0 正 行政 0.0 その他 0.0			
	港 (都) 5 - 5									
	前年指定基準地の価格 13,700,000 円 / ㎡	[104.4] 100 [100.0]	100 [174.4]	100 [103.0] 100	8,450,000					
(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 7,800,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	金利が上昇傾向にあるが円安傾向もあり、不動産市場は堅調で、取引需要は底堅い。				
	- 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				(地域要因)	周辺には高層ビルが多く見受けられ、最寄駅に近い利便性のある地域である。				
	代表標準地 標準地				(個別的要因)	特段の変動はない。				
	標準地番号 公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +9.0 %	半年間 %							