

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、J P
港(都) 5 - 12	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 野坂 啓介

鑑定評価額	3,400,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,080,000 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]	3,820,000 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		港区赤坂八丁目 3 3 1 番 4 「赤坂 8 - 1 1 - 3 7」				地積 (㎡)	670 ( )	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 (80,500) 防火			
	1 : 1	事務所 S R C 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが多い商業地域		西 18 m 都道	水道、 ガス、 下水	乃木坂 130 m		(その他)  (100,500)			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m				標準の使用	高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡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 1 8 m 都道		交通施設	乃木坂駅北方 130 m		法令 規制	商業 (100,500) 防火 住宅付置義務		
	地域要因の将来予測	高層店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域であるが、接面する都道（外苑東通り）では都市計画事業により拡幅整備が進められており、今後発展的に推移していくことが期待される。										
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 5,520,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 4,020,000 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		同一需給圏は港区及び周辺区の中高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。主な需要者は賃貸事業を目的とする不動産事業者や収益物件取得を目的とする投資法人、自己使用を目的とした企業等である。高度利用が可能で視認性の高い幹線道路沿いの商業地は稀少性が高く、地価は上昇傾向にある。画地規模、容積率等の不動産の個性により価格に幅があるが、土地取引は 3 0 億円前後が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の取引事例を適切に選択して試算した。収益価格は周辺の利用状況を参考に、最適な建物規模を考慮した上で、店舗兼事務所を想定して試算した。対象基準地の主たる需要者は収益性を重視する不動産会社等であるが、自己使用目的で取得する個人富裕層も多いことから、市場性をより的確に反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号 港	標準地 5 - 20	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 +1.0
	公示価格 4,540,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 94.0]	[100.0] 100	5,070,000	準化補正 交通環境 画地行政 その他 0.0		要因	交通 0.0 環境 -1.0 行政 -6.0 その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 港(都)	5 - 18	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	地域	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 5,040,000 円 / ㎡	[109.3] 100	100 [100.0]	100 [108.9]	[100.0] 100	5,060,000	準化補正 交通環境 画地行政 その他 0.0		要因	交通 +2.0 環境 -2.0 行政 +10.0 その他 0.0		
(10) 対年対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 4,640,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価格変動形成要因	一般的要因	港区内においては、潤沢な投資資金に裏付けられた取引市場と、回復の兆しが見られるオフィス賃貸市場の間に乖離が発生している。						
	地域要因				地域要因に変動はない。							
	個別的要因				個別的要因に変動はない。							
変動率		年間 +9.5 %	半年間 %									