

令和 6年 7月 4日 提出  
港 (都) 5-22 宅地-1

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] 路線価又は倍率	3,120,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		港区南麻布五丁目6番1 「南麻布5-15-25」				②地積 (㎡)	671 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,500) 防火 高度(最高40m)	
	台形 2:1	店舗兼共同住宅 SRC8F1B	中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業 地域	西25m都道	水道 ガス 下水	広尾 80m	(その他) 住宅付置義務 (100,500)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 20m、南 30m、北 50m			②標準的使用	住宅等の付置のある高層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行き 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	25m都道	交通 施設	広尾駅北 80m	法令 規制	商業(100,500) 防火 高度(最高40m) 住宅付置義務
	⑤地域要因の 将来予測	幹線道路沿いに中高層店舗兼事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であるが、地域要因に特段の変動はみられず、当面は現状を維持するものと予測する。							

(3) 最も有効利用の判定	住宅等の付置のある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	4,450,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	3,430,000 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、共同住宅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等である。用途の多様性があり、強い不動産投資需要が見られる。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、地価は上昇傾向で推移している。画地規模等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	<p>比準価格は同一需給圏内の規範性ある取引事例から試算しており実証的な価格である。収益価格は対象基準地における収益性を反映し説得力を有する。対象基準地に係る市場参加者は取引相場の実勢に着目するとともに、賃貸事業を想定した収益性を重視する。本件では堅調な不動産需要の実勢を反映した比準価格をやや重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び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。</p>
-----------------------------	---

(8)	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格  (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -12.0 行政 +10.0 その他 0.0
規準とした 公示価格を	公示価格 港 5-11  3,840,000 円／㎡	[ 104.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 95.8 ]	[ 100 ] 100	4,200,000					

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補 正	街路	0.0	地域要 因	街路	-1.0
	港(都) 5- 13							交通	0.0	交通		-7.5	
								環境	0.0	環境		+2.0	
								画地	0.0	行政		0.0	
								行政	0.0	その他		0.0	
								その他	0.0				
	前年指定基準地の価格 3,530,000 円/㎡	[ 109.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 93.4 ]	[ 100 ] 100	4,140,000							

(10) 対象基準地の前年標準価格等がこの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	物価上昇、金融資本市場の変動、賃貸床供給量の増大等不透明な要因はあるが、堅調な投資需要を背景に不動産価格は上昇傾向にある。
	前年標準価格 3,800,000円/㎡				[地域要因]	地域要因に特段の変動は無い。繁華性は概ね良好であり、地価は上昇傾向で推移している。
	①-2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				[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内ではほぼ標準的な画地である。
	□代表標準地 □標準地					
	標準地番号 -					
	公示価格 円/㎡					
②変動率	年間	+9.7%	半年間	%		