

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
港(都) 5 - 20	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 服部 毅

鑑定評価額	380,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,760,000 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]	2,740,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 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		港区麻布十番二丁目5番2外 「麻布十番2-5-3」				地積 (㎡)	101 ()	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 高度(最高40m) (その他) (100,500)			
	1:2.5	店舗、事務所兼住宅 S 10	店舗兼事務所、共同住宅 が建ち並ぶ商業地域		北東12 m 区道	水道、 ガス、 下水	麻布十番90 m					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 30 m、北 30 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 8 m、奥行 約 12.5 m、			規模		100 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない 事項			街 1 2 m区道 路		交通 施設	麻布十番駅南方90 m		法令 規制	商業 (100,500) 防火 高度(最高40m)	
	地域要因の将来予測		中高層の店舗兼事務所、店舗兼共同住宅等が多く見られる既存の商業地域。格別の変動要因はなく、当分の間現状のまま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	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 4,020,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 3,630,000 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		同一需給圏は主に港区内の普通商業地域である。需要者の中心は投資用不動産の取得を目的とした法人、中堅企業、不動産ファンド等である。対象基準地が面する麻布十番大通りは従来知名度が高く、麻布十番駅から六本木ヒルズへの動線ともなっているため、売買・賃貸とも根強い需要がある。コロナ禍における行動制限が解けて活気も戻っている。土地は1㎡当り400万円前後、土地建物で6億円～7億円が中心価格帯である。										
(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、規範性を有する取引事例と比較して求めたもので市場の実勢を反映した実証的な価格である。一方収益価格は収益性を的確に反映した理論的価格である。対象基準地は既存の普通商業地で収益性に基づく収益価格も重視される傾向を有する。従って、比準価格及び収益価格を関連付け、さらに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。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 港	標準地 5 - 46	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 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 域 街路 -1.0 交 交通 -3.0 要 環境 -12.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 2,980,000 円/㎡		[103.5] 100	100 [97.0]	100 [84.5]	[100.0] 100	3,760,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 港(都) 5 - 13		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 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 域 街路 +5.0 交 交通 -6.5 要 環境 +4.0 因 行政 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 [100.0]	100 [102.1]	[100.0] 100	3,790,000					
(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 3,390,000 円/㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	人流回復等による経済活動活発化を背景に景気は緩やかな回復傾向を示しており、今なお低金利な状況から不動産市況は堅調に推移。						
	- 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〕	知名度の高い既存の商業地域で、地域住民のみならず観光客等も多く、店舗の出店需要は堅調である。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				〔個別的要 因〕	個別的要因に特段の変動はない。						
	公示価格 円/㎡											
変動率		年間 +10.9 %	半年間 %									