

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 - 21	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 野坂 啓介

鑑定評価額	974,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,980,000 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]	2,080,000 円 / m ²
(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
					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		港区元麻布三丁目 2 7 番 1 外「元麻布 3 - 1 - 3 8 」				地積 (㎡)	327	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)	
	1.2 : 1	店舗、事務所兼共同住宅 S R C 7F 1B	共同住宅、店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北西12 m 区道、北東側道	水道、ガス、下水	六本木410 m		(100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 35 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	六本木ヒルズ近くに位置する近隣商業地域である。		街路 1 2 m区道	交通施設	六本木駅 南西方410 m		法令規制 近商 (100,400) 高度 (最高35m)	
	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、当面の間は現状の地域的特性を維持しながら推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地						(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 3,220,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 2,620,000 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、事務所、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域の存する圏域である。需要者層は不動産会社や事業法人等が中心である。下層階は店舗、上層階は住宅の利用形態が多い。居住用の賃貸需要は引き続き底堅く推移しており、また店舗の新規出店需要も回復している。取引の中心価格帯は、立地や画地条件等によって左右されるものの、土地で概ね8億円～10億円程度である。									
(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、同一需給圏内における商業地の取引事例を中心に求められた価格で、市場の実態を反映しており信頼性が高い。また、収益価格は対象基準地上に最有効使用の高層店舗兼共同住宅の建築を想定し、適切な賃貸条件を基に求めた価格であり、典型的な需要者の投資採算性を表した価格である。よって本件においては、比準価格と収益価格を関連付け、さらに公示価格を規準とした価格との均衡を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地 5 - 22	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 準 交通 0.0 準 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 -4.5 要 環境 -4.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 2,450,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [89.8]	[103.0] 100	2,950,000				
(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 準 交通 0.0 準 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 2,710,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 成 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				〔地域要因〕	住宅需要は引き続き堅調。店舗は飲食業等を中心に、テナント需要は回復しつつある。				
	代表標準地標準地番号	-			〔個別的要因〕	対象基準地は角地で、視認性も良好であり、同一需給圏内における競争力はやや優る。個別的要因に変動要因はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %							