

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東急不動産株式会社
港(都) 5 - 26	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 阿比留 健次

鑑定評価額	434,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,680,000 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]	1,980,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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		港区西麻布四丁目176番63外「西麻布4-18-16」				地積(㎡)	162	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31m)(その他)特別用途地区(100,400)									
	1.5:1	店舗兼共同住宅RC6	中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域		北西7.6 m区道、南西側道	水道、ガス、下水	広尾900 m											
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 70 m、南 130 m、北 70 m				標準的使用	中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 10 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形															
	地域的特性	特記事項	近隣地域の周辺では大規模開発が進行している。		街路	7.6 m区道	交通施設	広尾駅北西方900 m	法令規制	近商(100,400)防火高度(最高31m)特別用途地区								
	地域要因の将来予測	周辺では大規模な高級シニアレジデンスの開発が行われているが、近隣地域及びその周辺地域は今後も引き続き中層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域の性格を維持していくものと予測する。																
(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 2,830,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格 2,560,000 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、港区内にあって、中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。主たる需要者層は、J-REIT、不動産投資ファンドのほか、比較的規模の小さい画地にあつては、個人投資家による需要も見込まれる。社会経済活動は活発な状況にあるとともに、良好な資金調達環境が継続するなか、地価の上昇傾向は明確になりつつある。中心的な価格帯は、平米単価で200～300万円程度、総額で1～10億円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、賃貸用不動産の開発素地としての需要が見込まれる。比準価格は、高い規範性の認められる取引事例を基礎として試算されており、実証性を備え、高い説得力を有する。収益価格は、最近の店舗及び住宅の賃料水準や収益用不動産の利回り水準等に基づく賃貸事業としての収益性を反映した理論的な価格であり、高い説得力を有する。そこで、比準価格と収益価格とを関連付けて、指定基準地との検討も踏まえ、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	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/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域交通	0.0	要因環境	-4.0	行政	0.0	その他	0.0
	公示価格		[104.0]	100	100	[103.0]	2,680,000		補正	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0			
	2,450,000 円/㎡	100	[100.0]	[97.9]	100				その他	0.0								
(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/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域交通	0.0	要因環境	+4.0	行政	0.0	その他	0.0
	港(都)	5-21					2,700,000		補正	画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0			
	前年指定基準地の価格		[110.0]	100	100	[103.0]			その他	0.0								
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,480,000 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	不動産投資市場における良好な資金調達環境は継続しており、地価の上昇傾向も明確になりつつある。												
					地域要因	周辺では大規模な高級シニアレジデンスの開発が行われており、人口の増加や繁華性の向上が期待される。												
					個別的要因	ない。												
	変動率	年間	+8.1 %		半年間	%												