

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 4 日 提出
港（都） 5－18 宅地-1

| | | | | | |
|-----------|---------------|--------|----------|-------------------|-------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 鹿島プロパティマネジメント株式会社 | |
| 港（都） 5－18 | 東京都 | 区部第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 熊丸 博昭 |
| 鑑定評価額 | 711,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 5,510,000 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] | 4,220,000 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 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------|---|---------------------|-----------|---|-------------------------------|---|--|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 港区赤坂二丁目1301番5外 「赤坂2-13-23」 | | | | ②地積 (㎡) | (129) | 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 (80,600) 防火 | | |
| | 1.2:1 | 店舗兼事務所 SRC7F1B | | 中高層の店舗ビル等 が建ち並ぶ繁華な商業 地域 | | 北15m都道 | 水道 ガス 下水 | 赤坂 90m | | | (その他) 駐車場整備地区 (100,600) | | |
| (2) 近隣 地域 | ①範囲 | | 東 50m、西 80m、南 20m、北 35m | | | | ②標準的使用 | | 高層店舗兼事務所地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | | 間口 約 12.0 m、 | | 奥行 約 10.0 m、 | | 規模 120 ㎡程度、 | | 形状 長方形 | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 事項 | 特にない | | 街 路 | 15m都道 | 交通 施設 | 赤坂駅東 90m | | 法令 規制 | 商業(100,600) 防火 駐車場整備地区 | | |
| | ⑤地域要因の 将来予測 | | 周辺では複数の再開発事業やビル建替等が進行中であり、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 | | 5,970,000 円/㎡ | | (4) 対象基準地の 個別的要因 | | | | | |
| | | 収益還元法 | | 収益価格 | | 4,890,000 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の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ繁華性の良好な商業地域である。主な需要者は不動産賃貸事業を目的とする不動産事業者や収益物件の取得を目的とする投資法人等である。周辺は飲食店等が集積しており、近年ではホテル建設も多く見られた。繁華性は良好であり、再開発やビル建替も進行中である。画地規模等により価格に幅があるが、土地取引は5～10億円程度が中心である。 | | | | | | | | | | | |
| (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。よって本件では、比準価格及び収益価格ともにほぼ同等の信頼性を有するものと判断し、両価格を関連付けて、公示価格及び周辺の基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示 価格を 標準と した | ① ■代表標準地 □標準地 | 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 | 地域 要因 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 標準地番号 港 5-7 公示価格 5,220,000 円/㎡ | [105.6] 100 | | 100 [100] | 100 [100] | [100] 100 | 5,510,000 | | | | | | |
| (9) 指定 基準地 からの 検討 | 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 の比準価格 (円/㎡) | ⑦内 訳 | 標準化 補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | | |
| (10) 対象 基準地 の前年 標準 価格等 の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,040,000円/㎡ | | | | 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。 | | | | | | |
| | 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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 港 5-7 公示価格 5,220,000円/㎡ | | | | | [地域要因] | 周辺では再開発やビル建替が進行中である。繁華性は良好であり、地価は上昇傾向で推移している。 | | | | | | |
| | ②変動率 | | | | | [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。 | | | | | | |
| | 年間 | +9.3% | 半年間 | +5.6% | | | | | | | | | |