

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 - 13	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 野坂 啓介

鑑定評価額	905,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	4,550,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[ 令和 7年1月]	3,360,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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		港区麻布台三丁目 5 番 9 外 「麻布台 3 - 4 - 1 0」				地積 (㎡)	199 ( )	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	
	1 : 2.5	店舗、事務所兼住宅 S R C 7F 1B	高層の店舗兼事務所等が 建ち並ぶ商業地域		北東18.3 m 都道	水道、 ガス、 下水	六本木一丁目320 m		(その他)  (100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 70 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 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 8 . 3 m 都道		交通施設	六本木一丁目駅南方320 m		法令 規制	商業 (100,500) 防火
	地域要因の将来予測		高層店舗兼事務所が建ち並ぶ既存の商業地であるが、近隣地域の大規模開発に伴い将来の発展が見込まれる。							
(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 4,780,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 3,980,000 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、港区内及び周辺区の高度商業地域、準高度商業地域である。需要者の中心は投資用不動産の取得を目的とした法人、機関投資家、大手企業等である。麻布台地区では大規模な再開発が行われ将来の発展が期待されているため、地価は強い上昇傾向を示した。土地建物総額は、1 0 億円～ 5 0 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		近隣地域は高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ幹線道路沿いの熟成度の高い商業地域に位置する。比準価格は市場の実勢を反映した実証的で規範性の高い価格である。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。対象地は最寄駅に近い幹線道路沿いの商業地で収益性に基づく収益価格が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、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 港	標準地 5 - 44	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 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 4,200,000 円 / ㎡		[108.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	4,550,000			
(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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 3,870,000 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 港 5 - 44 公示価格 4,200,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要因 〕  〔 地域 要因 〕  〔 個別的要 因 〕	都心部の商業地に投資資金が集中。港区内のオフィス賃貸市場も回復傾向。  麻布台ヒルズのオフィス入居がほぼ完了した。  個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +17.6 %	半年間 +8.3 %							