

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京システム鑑定
港(都) 5 - 16	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 渡邊 佳則

鑑定評価額	487,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,310,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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]	3,170,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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		港区西麻布三丁目23番23外「西麻布3-1-18」				地積(㎡)	113	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(80,600)防火高度(最高50m)(その他)		
	1:1	店舗、事務所兼共同住宅等 SRC 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北40 m 都道	水道、ガス、下水	六本木300 m		(100,600)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 80 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 11 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 40 m 都道		交通施設	六本木駅南西方300 m		法令規制 商業(100,600)防火高度(最高50m)		
	地域要因の将来予測	六本木通り沿いの中小ビルが建ち並ぶ商業地域として既に熟成しているが、周辺地域における令和5年2月に権利変換計画認可された西麻布三丁目北東地区市街地再開発事業の波及効果が今後注目されるものと予測する。									
(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 4,630,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 3,970,000 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における中高層の店舗兼事務所を中心とする商業地域であり、特に幹線道路沿いの商業地域との価格牽連性は強い。需要者層は投資・開発・転売目的の不動産会社や投資目的のファンド等が中心である。利上げ懸念等による不安材料は存在するものの、不動産投資は依然として活発なことから地価は引き続き上昇傾向にある。取引価格帯は対象基準地規模の土地建物一体で概ね7～9億円程度が中心になると把握される。										
(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取引事例を適切に選択して試算しており、比準の過程も適切であり、市場の実勢を示す実証的な価格である。一方、収益価格は不動産賃貸事業の収益性を直接的に反映した理論的な価格である。両試算価格は主たる需要者層が取引にあたり重視する価格であり、説得力を有する。以上により、比準価格及び収益価格を関連づけ、さらに公示価格を規準とした価格との均衡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	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 化 環境 0.0 補 画地 -1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -8.0 要 環境 -10.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号	5 - 43									
	公示価格	3,290,000 円/㎡	[107.3] 100	100 [99.0]	100 [82.8]	[100.0] 100	4,310,000				
(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 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -3.5 要 環境 +23.0 因 行政 -10.0 その他 0.0		
	港(都)	5 - 13									
	前年指定基準地の価格	3,870,000 円/㎡	[117.6] 100	100 [100.0]	100 [105.8]	[100.0] 100	4,300,000				
(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 3,720,000 円/㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	景気は緩やかに回復しているものの、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まっている。					
	- 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	六本木通り沿いの商業地域では、特段の変動要因はない。今後は近隣地域の東方で進んでいる市街地再開発事業の波及効果が注目される。				
	代表標準地	標準地					個別的要因	個別的要因に特段の変動要因はない。			
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
変動率	年間 +15.9 %	半年間 %									