

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地価理論研究所
港(都) 5 - 19	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 小澤 孝明

鑑定評価額	184,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,070,000 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]	1,540,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		港区東麻布一丁目1 6 番 6 「東麻布 1 - 1 6 - 9」				地積 (㎡)	89 ()	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			
	1 : 1.5	住宅、店舗兼共同住宅 R C 5	小規模の店舗兼共同住宅 等が多く存する商業地域		西9.7 m 区道	水道、 ガス、 下水	赤羽橋300 m		(その他) 特別用途地区 (100,400)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m		標準の使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性		特記 特になし		街 9 . 7 m区道		交通	赤羽橋駅北西方300 m		法令	近商 (100,400)	
			事項		路		施設			規制	防火 特別用途地区	
地域要因の将来予測		主として中層店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域である。地域要因には特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(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 2,190,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 1,640,000 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所在する中層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。小規模な土地の需要は個人事業主や個人投資家等が、中規模又は大規模な土地の需要は不動産会社、法人投資家が中心となる。商業繁華性はあまり高くはないが、共同住宅の賃貸需要は底堅い。物件の供給が少ないため需給は逼迫しており、土地価格は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、画地の規模等により乖離が見られるが、土地総額で2億円～5億円程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地の所在する地域は中層店舗兼共同住宅としての利用が中心である。比準価格は現在の市場性を反映する実証的な価格であり、収益価格は不動産賃貸事業の収益性・投資採算性を具現する価格である。共同住宅としての賃貸需要も存在するが、居住の快適性や利便性、資産価値等を重視した自用目的の取引も多いことから、やや比準価格を重視し、収益価格を関連付け、地価公示地及び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	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 街路 0.0	地 街路 +4.0		
	標準地番号	港 5 - 25							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格		[106.4]	100	100	[100.0]	2,090,000	化 環境 0.0	要 環境 +37.0			
	2,800,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[142.5]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								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 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	港(都) 5 - 21								準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
									化 環境 0.0	要 環境 +58.0		
	前年指定基準地の価格		[113.4]	100	100	[100.0]	2,080,000	補 画地 +3.0	因 行政 0.0			
	2,980,000 円 / ㎡		100	[103.0]	[158.0]	100		正 行政 0.0	その他 0.0			
								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 1,800,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復しているが、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〕	近隣地域は熟成した商業地域であり、店舗市況の回復は遅れているが住宅の賃貸需要は底堅い。地域要因に特段の変動は見られない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				〔個別的 要因〕	個別的要因に特段の変動は見られない。						
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +15.0 %	半年間 %									