

令和 7年 7月 4日 提出
港 (都) 5-20 宅地-1

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 2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	3,200,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		港区麻布十番二丁目5番2外 「麻布十番2-5-3」				②地積 (㎡)		101 ()	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 (80,500) 防火 高度(最高40m) (その他) (100,500)			
	1:2.5	店舗、事務所兼住宅 S10	店舗兼事務所、共同 住宅が建ち並ぶ商業 地域		北東12m区道	水道 ガス 下水	麻布十番 90m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、南 30m、北 30m					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 8.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 100 m程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記	特にない		街	12m区道		交通	麻布十番駅南 90m		法令	商業(100,500) 防火 高度(最高40m)
		事項			路			施設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測	中高層の店舗兼事務所、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であるが、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持するものと予測する。										

(6) 市場の特性	同一需給圏は、港区及び周辺区の中高層店舗兼事務所、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。主な需要者は、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家等である。麻布十番大通りを中心として、周辺には洗練された飲食・物販店舗や老舗店舗が集積し、繁華性は良好であることから、強い不動産投資需要が見られる。画地規模等により価格に幅があるが、土地取引は5億円前後が中心である。
(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ともに概ね同等の実勢性を有するものと判断し、両価格を関連付けて、公示価格を規準とした価格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とおり決定した。

(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		③ 価格形成要因の 変動状況	〔一般的要因〕	物価上昇、金融資本市場の変動、床供給量の増大等不透明な要因はあるが、堅調な不動産投資需要を背景に不動産価格は上昇傾向にある。
	前年標準価格 3,760,000円/㎡			〔地域要因〕	地域要因に特段の変動は無い。繁華性は良好であり、地価は上昇傾向で推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 □代表基準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔個別的要因〕	個別的要因に特段の変動はない。
	②変動率	年間 +12.8%	半年間	%	