

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本総合不動産鑑定
港(都) 5 - 24	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 入澤 公彦

鑑定評価額	675,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,300,000 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]	3,210,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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10番13「東麻布1-10-12」				地積(㎡)	157	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						
	1:2	事務所、住宅兼車庫SRC9	高層事務所、マンション等が混在する商業地域		南西30 m 国道	水道、ガス、下水	赤羽橋260 m			(その他) (100,600)						
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 40 m、北 30 m				標準的使用	高層事務所兼共同住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記 特にない		街 3 0 m国道		交通	赤羽橋駅北方260 m		法令	商業(100,600)						
		事項		路		施設			規制							
(3)最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地						(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 4,720,000 円/㎡												
			収益還元法	収益価格 3,920,000 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、港区及び隣接区内の高層事務所、マンション等が建ち並び商業地域と判定した。主たる需要者は、土地にあっては開発事業者、複合不動産にあっては不動産業者等と想定される。都心部の物件は、供給が少なく需要が競合する上、当該需要者の物件取得意欲は旺盛であることから地価も上昇基調が続いている。市場における土地の中心価格帯は規模によりバラツキがあるが5億円～12億円程度となっている。														
(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、規範性の高い取引事例を中心に、要因比較等の比準を適切に行って求められた実証的な価格である。収益価格は、対象基準地上に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定し賃貸収入を基礎として求められた理論的な価格である。主たる需要者は、いずれの試算価格も重視して取引意思を決定するものと考えられる。従って、比準価格と収益価格を関連付けた価格を標準とし、指定基準地等との検討も踏まえ、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	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0						
	標準地番号	5 - 44							準 交通 0.0	域 交通 -2.5						
	公示価格	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	4,290,000	化 環境 0.0		要 環境 +22.0							
(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	補 画地 0.0	因 行政 -10.0							
	港(都) 5 - 13							正 行政 0.0	その他 0.0							
	前年指定基準地の価格	[117.6] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	4,290,000		その他 0.0								
(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 3,770,000 円/㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	物価高、建築費の上昇、国際情勢、米国の通商政策等により景気の下振れリスクが高まっているが都心部の不動産市場は堅調さを維持。										
	- 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	オフィスの空室率は低下傾向であり、基準地周辺のマンション市況も概ね好調であり、家賃についても上昇傾向にある。				
	代表標準地	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認められない。										
変動率	年間 +14.1 %	半年間 %														