

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
港(都) - 6	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 服部 毅

鑑定評価額	850,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,330,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	1,790,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 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		港区六本木五丁目 3 6 7 番 1 「六本木 5 - 1 3 - 1」				地積 (㎡)	(365)	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		2 中専 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)	
	1 : 1.5	共同住宅 R C 4F 1B	マンションに大使館等も 見られる閑静な住宅地域		北8.5 m 区道、 西側道	水道、 ガス、 下水	麻布十番400 m		(80,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 250 m、南 200 m、北 150 m				標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 24 m、規模 360 ㎡程度、				形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	8 . 5 m区道	交通施設	麻布十番駅北方400 m	法令規制	2 中専 (70,300) 高度(3種)
	地域要因の将来予測	大使館や高級マンション等が建ち並ぶ優良住宅地域で格別の変動要因はなく、当面は現状維持で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 2,460,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 2,170,000 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の住宅地域で、特に六本木・赤坂・麻布等は強い代替競争関係を有する。交通便利性の良好な住宅地域であり、周辺の土地利用状況や規模等から主たる需要者は、中堅規模以上の不動産会社や不動産ファンドのほか個人富裕層等も挙げられる。住環境も良好で分譲マンションや賃貸マンションのいずれの需要も堅調である。中心となる取引価格帯は、標準的な画地規模の場合、土地で 8 ～ 1 0 億円、複合不動産で 1 0 ～ 1 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	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た。収益価格は周辺の利用状況を参考に最有効使用の賃貸マンションを想定して試算した。対象基準地の主たる需要者層は収益性を重視する中堅規模以上の不動産会社等であるが、自己使用目的で取得する富裕層の個人等も多いことから、市場性を的確に反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、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 標準地番号 港 - 2		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 0.0
	公示価格 2,310,000 円 / ㎡		[100.9] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[103.0] 100	2,330,000		準 交通 0.0	域 交通 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	化 環境 0.0	要 環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 画地 +3.0	因 行政 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 2,290,000 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 - 2 公示価格 2,310,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	物価高騰やウクライナ情勢等先行き不透明な材料はあるものの、金融緩和策等により不動産投資需要は堅調に推移している。			
						(地 域 要 因)	港区人口が過去 5 年では都全体の増加率を上回って安定的に推移していること等を背景に、不動産投資需要は堅調である。			
						(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 +0.9 %							