

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		港区六本木二丁目4 7 番3 外 「六本木2 - 3 - 9」				地積 (㎡)	166 ()	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 (80,700) 防火 (その他)				
	1 : 1.5	店舗兼事務所 S R C 8F 2B	中高層の事務所、店舗等 が建ち並ぶ商業地域		南東48 m 都道	水道、 ガス、 下水	六本木一丁目200 m			(100,700)				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 10 m、南 30 m、北 30 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 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	4 8 m都道	交通施設	六本木一丁目駅北西方 200 m		法令規制	商業 (100,700) 防火			
	地域要因の将来予測		六本木一丁目駅周辺の高層ビルが建ち並ぶ再開発エリアからは外れ、中小規模ビルが多く、マンションも見られる地域であるが、西方ではホテルが存する等、今後も都市機能の更新が進むものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	中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 5,730,000 円 / ㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
	収益還元法		収益価格 4,740,000 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、港区の幹線道路沿いや鉄道駅周辺に広がる店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は開発業者や機関投資家等の法人である。コロナ禍の影響により賃料値下げや空室率の増加もみられたが、コロナ禍の規制の緩和に伴い需要は上昇に転じつつある。需要の中心となる価格帯は5 百万円 / ㎡ ~ 6 百万円 / ㎡、総額は9 億 ~ 1 0 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	比準価格は類似性の認められる取引事例を中心に求められたもので、要因比較は十全に行われ、市場性を反映した実証的な価格である。一方収益価格は対象地上に店舗兼事務所ビルの建築を想定し、収益性に着目して求められたもので、理論的な価格である。典型的な需要者は実証的な比準価格及び収益性を適切に反映した収益価格の双方を重視し、よって、両試算価格を関連付け、地価公示標準地等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) 公規価示準格価と格しをた	□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	0.0
	標準地番号 港 5 - 16								準	交通	0.0	域	交通	+2.0
	公示価格 6,380,000 円 / ㎡		[100.5]	100	100	[100.0]	5,480,000		化	環境	0.0	要	環境	+25.0
			100	[102.0]	[114.8]	100			補正	画地	+2.0	因	行政	-10.0
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号 港 (都) 5 - 18		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	標準	街路	0.0	地	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格 4,820,000 円 / ㎡		[101.0]	100	100	[100.0]	5,460,000		準	交通	0.0	域	交通	+2.0
			100	[100.0]	[89.1]	100			化	環境	0.0	要	環境	-1.0
									補正	画地	0.0	因	行政	-10.0
(10) 対年ら象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,410,000 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 - 公示価格 円 / ㎡				価格変動要因の	変動状況	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響が後退しつつあるが、物価高などもあり景気回復は鈍化している。						
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %							(地域要因)	周辺にはホテルも見受けられ、都市機能の更新が進み、最寄駅に近い利便性のある地域である。					
						(個別的要因)	特段の変動はない。							