別記様式第６

鑑定評価書（ 令和　 3年地価調査）

令和 3 年 7 月 7 日提出
港(都) 5 － 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
港(都) 5 － 12	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　大澤　裕一　印

鑑定評価額	2,940,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,390,000 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	3,510,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6月 30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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	港区赤坂八丁目３３１番４ 「赤坂８－１１－３７」	②地積(㎡)	670 ( )			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 （その他） (100,500)
	1：1	事務所 ＳＲＣ 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが多い商業地域	西18 m 都道	水道、ガス、下水	乃木坂130 m	

(2)近隣地域	①範囲	東 0ｍ、西 70ｍ、南 90ｍ、北 140ｍ
	②標準的使用	高層店舗兼事務所地（住宅等付置義務）
	③標準的画地の形状等	間口 約 35 ｍ、奥行 約 30 ｍ、規模 1,050 ㎡程度、形状 長方形
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。 街路：１８ｍ都道 交通施設：乃木坂駅北方130 ｍ 法令規制：商業 (100,500) 防火 住宅付置義務
	⑤地域要因の将来予測	青山地区と六本木地区を結ぶ外苑東通り沿いに位置する、一画地の規模が比較的大きな商業地域である。近隣地域においては格別の変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地（住宅等付置義務）	(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	4,500,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	4,020,000 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、港区及びその隣接周辺区における幹線道路沿いの高度商業地域。主な需要者層は大手不動産会社、不動産投資法人等が中心となっている。当該地域は、青山、六本木等の繁華性が高い商業地域にも近いことから堅調な賃貸需要があり、賃料は上昇傾向で推移していたが、新型コロナウイルス感染症を契機として賃貸需要は弱含みで推移している。良好な資金調達環境から優良物件に対する取得意欲は旺盛。土地取引の価格帯は２０億～３０億円程度。
(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、港区内の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域の取引事例から求めたもので、取引市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、投資採算性における賃貸市場の収益性を反映した理論的な価格である。よって、比準価格と収益価格を関連付けて、さらに指定基準地との検討を踏まえ、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港 5 － 20	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 4,180,000 円／㎡	[99.5]／100	100／[100.0]	100／[94.9]	[100.0]／100	4,380,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 -6.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 港(都) 5 － 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 4,950,000 円／㎡	[97.4]／100	100／[100.0]	100／[110.0]	[100.0]／100	4,380,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 -1.0 行政 +10.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,420,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は新型コロナの影響により依然として厳しい状況にある。感染の動向、金融資本市場の変動等の影響に注視する必要がある。
	①－２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／㎡		地域要因：青山・六本木等の商業地域に近く、収益物件の投資需要は堅調であるが、オフィス賃貸需要は弱含みで推移している。
	②変動率 年間 -0.7 ％ 半年間 ％		個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。