

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
港(都)5-13	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 上原 弘訓

鑑定評価額	661,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,320,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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4日	(6)路線価	[令和4年1月]	2,620,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		港区麻布台三丁目5番9外「麻布台3 - 4 - 10」				地積 (㎡)	199	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 (80,500) 防火 (その他)			
	1 : 2.5	店舗、事務所兼住宅 S R C 7F 1B	中高層店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域		北18.3 m 都道	水道、ガス、下水	六本木一丁目450 m			(100,500)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 70 m				標準的使用	高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項 近隣地域の周辺では大型再開発が進行している。		街路 18.3 m 都道		交通施設	六本木一丁目駅南方450 m		法令規制	商業 (100,500) 防火			
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルス感染症の影響がみられるものの、近隣地域の周辺においては大型再開発が進行しており、街の機能更新の期待が高まっているため地価は緩やかに上昇して推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	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 3,520,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 3,020,000 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周辺区の商業地域で、特に幹線道路沿いで中高層店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域との代替競争関係が強い。需要者の中心は賃貸目的や資産保有目的の不動産会社等である。新型コロナウイルス感染症の影響等がみられるものの、近隣地域の周辺においては大規模開発が行われており、街の機能更新の期待性から地価は反転し、緩やかに上昇している。取引の中心となる価格帯は数億円から数十億円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争等の関係が認められる取引事例から試算して求めたもので取引市場の実態を反映した価格である。収益価格は対象基準地について賃貸運営を行うことを想定して試算したもので収益性を反映している。対象基準地の周辺では再開発が進行しており、街の機能更新の期待性から収益性も考慮されるが、市場性を重視した価格形成が優位となっている。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示準格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 港 5 - 44		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	地域 0.0	街路 0.0		
	公示価格 3,270,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	3,320,000		標準交通 0.0	域 交通 0.0	街路 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	標準街路 0.0	地域 0.0	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準交通 0.0	域 交通 0.0	街路 0.0		
(10) 対年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 3,270,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	都内経済は新型コロナウイルス感染症の影響等が引き続きみられるものの、緩やかに持ち直してきている。							
	- 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 5 - 44					〈地域要因〉	大規模な再開発が周辺で行われており、街の機能更新の期待性等から地価は反転し、緩やかに上昇している。						
	公示価格 3,270,000 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 +1.5 %										