

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共立鑑定株式会社
港(都)5-16	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行

鑑定評価額	364,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,220,000 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2日	(6)路線価	[令和4年1月]	2,540,000 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		港区西麻布三丁目23番23外「西麻布3-1-18」				地積(㎡)	113	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)防火高度(最高50m)(その他) (100,600)	
	1:1	店舗、事務所兼共同住宅等 SRC 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北40 m都道	水道、ガス、下水	六本木300 m			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 80 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 11 m、奥行 約 11 m、規模 120 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 4 0 m都道		交通施設	六本木駅南西方300 m		法令規制	商業(100,600)防火高度(最高50m)
	地域要因の将来予測	六本木通りに沿って中小ビルが建ち並ぶ既成の商業地域で変化に乏しいが、近くでは西麻布三丁目北東地区第一種市街地再開発事業が進展しており、その波及効果から建物の更新、土地利用の高度化が促されると予測する。								
(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 3,480,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 2,920,000 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周辺都心区において中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域。中心的な需要者は投資・開発・転売目的の不動産会社、投資目的のファンド等、自用目的の法人である。コロナ禍にあって店舗・事務所需要の不透明感が拭えない。一方で、高度利用が可能な幹線道路沿いの商業地は稀少性が高いことに加え、不動産投資が依然として活発なことから地価は上昇している。取引は基準地規模の土地と建物一体で6～7億円が中心になると把握される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は港区内幹線道路沿いの類似事例から得られ、実勢水準が的確に実証された価格となった。収益価格は基準地の規模や容積率等に応じた収益力を測定した価格で、投資が旺盛な現状では中心的需要者の意思決定を左右する指標である。両価格の試算過程を再吟味したところ信頼性に優劣はなかった。ここでは六本木通りに面する稀少性も考慮して比準価格をやや重視し、収益価格を関連付け、周辺公示地との均衡に留意し、指定基準地との検討を踏まえ決定した。									
(8)公規価示準価と格しをた	☐ 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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 -1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -8.0 要 環境 -11.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 港 5 - 43									
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -3.5 要 環境 +20.0 因 行政 -10.0 その他 0.0		
	港(都) 5 - 13									
	前年指定基準地の価格									
(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 3,160,000 円/㎡		価格変動状況要因	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	コロナ禍で減少に転じた港区の人口は回復の兆し。事務所空室率は上昇、同賃料は軟調。一方で、投資は底堅く、取引利回りは低下傾向。 既存の中小ビルが多い地域内に特段の変動要因はないが、今後は近隣地域の東方で進んでいる市街地再開発事業の波及効果が期待される。 個別的要因に特段の変動要因はない。地積が小さいため効率に優れた大型ビルの建設は難しいが、近隣地域の中では標準的な画地である。					
	- 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 -									
	公示価格 円/㎡									
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %							