

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
港(都) 5 - 17	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 川端 康弘

鑑定評価額	300,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,480,000 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]	3,720,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		港区六本木六丁目 3 1 1 番 2 「六本木 6 - 1 - 5」				地積 (㎡)	67 ()	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 : 1	店舗、事務所兼住宅 R C 5F 1B	小規模な中層の店舗、事務所ビルが多い商業地域		北東11 m 区道	水道、 ガス、 下水	六本木90 m		(100,500)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 15 m、南 70 m、北 40 m				標準の使用	中層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 10 m、規模				100 m程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特にない。		街 1 1 m区道		交通	六本木駅南東方90 m		法令	商業 (100,500) 防火	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	繁華性の高い商業地域として成熟している。地域要因に変動を与える特段の要因は認められず、今後も現状を維持していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(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 4,680,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 4,030,000 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、六本木を中心に周辺他区を含む、店舗兼事務所、飲食店舗ビル等が集積する商業地域である。需要者の中心は、画地規模や資金力によって異なり、大手不動産会社や投資会社、中小規模の不動産会社等に至るまで幅広い。コロナ禍により賃料は弱含みではあるが、投資需要は依然として旺盛、利回りも低水準を継続している。個別性が強く価格帯にはばらつきが認められるが、土地のみでは坪あたり 1 , 5 0 0 万円程度が目安となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地域としての地域の特性に変化は認められず、需要者の取引目的は投資目的が中心である。したがって、投資採算性を反映する収益価格は想定要素が介在するが、商業地域内の土地においては一定の説得力が認められる。一方で、比準価格は市場の実態を反映しており実証的で信頼性が高い。よって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに、公示価格、指定基準地との検討を踏まえ、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 5 - 48		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 街路 0.0	地 街路 +3.0	
	公示価格 3,900,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [86.4]	[100.0] 100	4,540,000		準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0	地 街路 +5.0	
									準 交通 0.0	域 交通 0.0	
									化 環境 0.0	要 環境 -8.0	
									補 画地 0.0	因 行政 -6.0	
	前年指定基準地の価格 4,820,000 円 / ㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [108.6]	[100.0] 100	4,480,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年対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 4,430,000 円 / ㎡				価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	感染症の影響が徐々に緩和され、社会経済活動に回復傾向がみられる一方、ウクライナ情勢の緊迫化による国内経済への影響が危惧される。				
	- 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						〈地域要因〉	六本木交差点に近い小規模な中層の店舗、事務所ビルが多い商業地域であり、人流回復に伴い地価は緩やかな回復傾向にある。			
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %	〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。							