

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京システム鑑定
港(都)5-21	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 渡邊 佳則

鑑定評価額	844,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,580,000 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]	1,870,000 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
					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		港区元麻布三丁目27番1外「元麻布3-1-38」				地積(㎡)	327	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		近商(80,400)防火高度(最高35m)(その他)				
	1.2:1	店舗、事務所兼共同住宅SRC7F1B	共同住宅、店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北西12m区道、北東側道	水道、ガス、下水	六本木410m		(100,400)				
(2)近隣地域	範囲	東25m、西35m、南150m、北150m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項六本木ヒルズに近接する近隣商業地域である。		街路12m区道路		交通施設	六本木駅南西方410m		法令規制	近商(100,400)防火高度(最高35m)			
	地域要因の将来予測	幹線道路背後地であるが地域要因に特段の変化は見られず、当面の間は現状の地域的特性を維持しながら推移するものと予測される。											
(3)最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地+3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格2,790,000円/㎡										
		収益還元法	収益価格2,360,000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		同一需給圏は港区内における幹線道路背後の商業地域である。需要者層は不動産会社や事業法人等が中心である。下層階は店舗、上層階は住宅の利用形態が多い。店舗の新規出店需要はやや弱含みであるが、居住用の賃貸需要は底堅く、昨今のコロナ禍においても地価は持ち直し傾向にある。取引の中心価格帯は、立地や画地条件等に左右されるが土地で概ね7億円～9億円程度である。											
(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、同一需給圏内における商業地の取引事例を中心に求められた価格で、市場の実態を反映しており信頼性が高い。また、収益価格は対象基準地上に最有効使用の高層店舗兼共同住宅の建築を想定し、適切な賃貸条件を基に求めた価格であり、典型的な需要者の投資採算性を表した価格である。よって本件においては、比準価格と収益価格を関連付け、さらに公示価格を規準とした価格との均衡を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	□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	地域	街路	+3.0
	標準地番号港5-22							準	交通	0.0	要	交通	-3.5
	公示価格2,350,000円/㎡	[101.4] 100	100 [101.0]	100 [93.9]	[103.0] 100	2,590,000	補正	環境	0.0	要因	環境	-5.5	
							画地	+1.0	行政	0.0	行政	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		地域	街路	
	-							準	交通		要因	交通	
	前年指定基準地の価格円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		補正	環境			環境		
							画地				行政		
(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2,510,000円/㎡			価格変動形成要因の	景気は昨今におけるコロナ禍や海外経済の動向等による影響が懸念されるものの、持ち直しの動きがみられる。								
	-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				従来から富裕層等の住宅需要は堅調であるものの、店舗は飲食業等を中心にテナント需要はやや弱含んでいる。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号-				対象基準地は角地で、視認性も良好であり、同一需給圏内における競争力はやや優る。個別的要因に特段の変動要因はない。								
	公示価格円/㎡												
	変動率	年間+2.8%	半年間%										