別記様式第６

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4年 7月 5日　提出
港（都）　5－22　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鹿島プロパティマネジメント株式会社
港（都）　5－22	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　熊丸　博昭

鑑定評価額	2,420,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,610,000 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］路線価又は倍率	2,830,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			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	港区南麻布五丁目６６番１ 「南麻布５－１５－２５」			②地積（㎡）	671 （　　）	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 高度(最高40m) (その他) 住宅付置義務 (100,500)
	台形 2:1	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ８Ｆ１Ｂ	中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	西25m都道	水道 ガス 下水	広尾 80m	
(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	住宅等の付置のある高層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　30.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　600 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５ｍ都道	交通施設	広尾駅北 80m	法令規制	商業(100,500) 防火 高度(最高40m) 住宅付置義務
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中高層店舗兼事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であるが、地域要因に特段の変動はみられず、当面は現状を維持するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	住宅等の付置のある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　3,820,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　3,350,000 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中高層店舗兼事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。主な需要者は賃貸事業を目的とする不動産事業者や収益物件取得を目的とする投資法人等である。賃貸事務所市場は緩やかな悪化傾向が見られるが、高度利用が可能で視認性の高い幹線道路沿いの商業地は稀少性が高く、地価は堅調に推移している。画地規模、容積率等の不動産の個別性により価格に幅があるが、土地取引は２０～３０億円程度が中心である。		
(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の規範性ある取引事例から試算されており実証的な価格である。収益価格は対象基準地における収益性を反映し説得力を有する。対象基準地に係る市場参加者は取引相場の実勢に着目するとともに、賃貸事業を想定した収益性を重視する。よって本件では比準価格及び収益価格ともにほぼ同等の信頼性を有するものと判断し、両価格を関連付けて、公示価格を規準とした価格及び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　5-11	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	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	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -11.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格 3,440,000 円／㎡	[101.5]/100	100/[100]	100/[96.9]	[100]/100	3,600,000					
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 港（都）　5- 13	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	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	地域要因	街路 -1.0 交通 -7.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 3,270,000 円／㎡	[101.5]/100	100/[100]	100/[92.1]	[100]/100	3,600,000					

(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　3,540,000円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　+2.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　新型コロナウィルス、ウクライナ情勢、物価上昇、海外金利動向等、不透明感が増しているが、不動産投資市場は堅調に推移している。 [地域要因]　地域要因に特段の変動は無い。周辺の繁華性は徐々に回復しつつあるが、事務所ビルでは賃料水準及び空室率が緩やかな悪化傾向にある。 [個別的要因]　個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内ではほぼ標準的な画地である。