

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) - 6	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 川端 康弘

鑑定評価額	967,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	2,650,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[ 令和 6年1月]	1,940,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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		港区六本木五丁目 3 6 7 番 1 「六本木 5 - 1 3 - 1」				地積 (㎡)	( 365 )	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			2 中専 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)		
	1 : 1.5	共同住宅 R C 4F 1B	マンションに大使館等も 見られる閑静な住宅地域		北8.5 m 区道、 西側道	水道、 ガス、 下水	麻布十番400 m			(80,300)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 250 m、南 200 m、北 150 m				標準的使用	中層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 24 m、				規模 360 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 8 . 5 m区道		交通 施設	麻布十番駅北方400 m		法令 規制	2 中専 (80,300) 準防 高度(3種)		
	地域要因の将来予測	大使館や高級マンション等が建ち並ぶ優良住宅地域で格別の変動要因はなく、当面は現状維持で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地					(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 2,510,000 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の住宅地域で、特に六本木・赤坂・麻布等は強い代替競争関係を有する。交通便利性の良好な住宅地域であり、周辺の土地利用状況や規模等から主たる需要者は中堅規模の不動産会社、不動産ファンドのほか個人富裕層等も挙げられる。住環境も良好で分譲マンションや賃貸マンションのいずれの需要も堅調である。中心となる取引価格帯は、標準的な画地規模の場合土地で 8 ～ 1 0 億円、複合不動産で 1 0 ～ 1 5 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		対象基準地の主たる需要者は収益性を重視する不動産会社等のほか自己使用目的で取得する個人富裕層等である。比準価格は、規範性の認められる取引事例を基礎として試算されており、実証性を備え高い説得力を有する。収益価格は、最近の賃料や利回り水準等に基づく賃貸事業としての収益性を反映した理論的な価格であり、高い説得力を有する。そこで、比準価格と収益価格とを関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と格 しをた	代表標準地 標準地番号 港	標準地 - 2	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 の標準価格 ( 円 / ㎡ )	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 2,500,000 円 / ㎡		[ 106.0 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 103.0 ] 100	2,650,000					
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(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 2,430,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一般的 要 因 )	世界的な金融引締めやインフレ進行等により先行きに対する不透明感が残る市場であるが、優良物件に対する需要は堅調である。						
	- 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 港 - 2				( 地 域 要 因 )	青山・赤坂・麻布・六本木等の高級住宅地域におけるマンション開発素地等の需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。						
	公示価格 2,500,000 円 / ㎡				( 個別的 要 因 )	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +9.1 %	半年間 +6.0 %									