別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　６日提出
港(都)　５ － 17　　宅地-1

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	412,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,150,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	5,050,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種別	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	港区六本木六丁目３１１番２ 「六本木６－１－５」				②地積（㎡）	67 ( )	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 （その他） (100,500)
	1.2：1	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ 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		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　15ｍ、南　70ｍ、北　40ｍ				②標準的使用	中層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、　奥行　約　10 m、　規模　100 ㎡程度、　形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	１１m区道	交通施設	六本木駅南東方90 m	法令規制	商業 (100,500) 防火
	⑤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	6,300,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	5,570,000 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。店舗、事務所需要ともに底堅く、投資需要は旺盛であり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２，０００万円前後が目安となる。				
(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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港　5 － 48	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	街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域	街路 +3.0 交通 -3.0 要環境 -1.0 因行政 -6.0 その他 0.0
	公示価格 5,390,000 円／㎡	[105.7]／100	100／[100.0]	100／[93.0]	[100.0]／100	6,130,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都)　5 － 18	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	街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域	街路 +5.0 交通 0.0 要環境 0.0 因行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 6,200,000 円／㎡	[114.5]／100	100／[100.0]	100／[115.5]	[100.0]／100	6,150,000					

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　5,580,000 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 +10.2 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	物価上昇や金融資本市場の変動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。
			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る。地域要因に特段の変動はない。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。