

|          |     |        |     |               |
|----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 佐々木不動産鑑定      |
| 港(都) - 2 | 東京都 | 区部第 2  | 氏名  | 不動産鑑定士 佐々木 元偉 |

|       |               |                         |                              |
|-------|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 鑑定評価額 | 256,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 1,460,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|---------------|-------------------------|------------------------------|

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 2 日 | (6)路線価<br>[令和 4年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 1,180,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 14 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           |                                        | 倍                            |
| (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                                                                                                                                                                                                                          |                                         | 港区白金台五丁目 2 5 9 番 1 5<br>「白金台 5 - 5 - 1 4」 |                  |                                                                       |                  | 地積<br>(㎡)             | ( 175 )  | 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        |          |            | 1 中専<br>(60,300)<br>準防<br>高度(3種最高24m)<br>(その他) |  |  |
|                             | 1 : 2                                                                                                                                                                                                                                     | 住宅<br>R C 3F 1B                         | 中低層マンション、個人住宅が混在する住宅地域                    |                  | 北西7.2 m<br>区道                                                         | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 白金台640 m              |          |            | (70,288)                                       |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                                        | 東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m             |                                           |                  |                                                                       | 標準的使用            | 中低層住宅地                |          |            |                                                |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                                 |                                         | 間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、           |                  |                                                                       |                  | 形状 長方形                |          |            |                                                |  |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                                     | 特記 特にない                                 |                                           | 街 基準方位 北 7 2 m区道 | 交通                                                                    | 白金台駅北西方640 m     |                       |          | 法令         | 1 中専<br>(70,288)<br>準防<br>高度(3種最高24m)          |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                           | 事項                                      |                                           | 路                | 施設                                                                    |                  |                       |          | 規制         | 高度(3種最高24m)                                    |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                                 | 住環境良好な住宅地域が確立されており当分の間現状のまま推移するものと予測する。 |                                           |                  |                                                                       |                  |                       |          |            |                                                |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 中低層住宅地                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  | (4) 対象基準地の個別的要因       | 方位 +1.0  |            |                                                |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                                   | 比準価格                                    |                                           | 1,500,000 円 / ㎡  |                                                                       |                  |                       |          |            |                                                |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                                     | 収益価格                                    |                                           | 984,000 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、港区内の白金台、麻布地区等のほか隣接する品川区内の上大崎、東五反田地区等を中心とした高級住宅地域である。需要者の中心は、自用目的の個人及び法人、または不動産業者等が予想される。知名度の高い環境良好な住宅地域であり、従来より人気が高く地域が限定されるため取引件数は少ない。コロナ禍の影響は少なく地価は上昇傾向を示した。市場の中心価格帯は、土地で2億円～5億円程度、土地建物で3億円～6億円程度である。                            |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  |                       |          |            |                                                |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は低層一般住宅が多い住宅地域で、自用目的での取引が中心である。比準価格は、市場の実勢を反映した実証的で規範性の高い価格である。一方収益価格は収益性を反映した理論的価格である。対象地は共同住宅等賃貸需要も存するが、主として居住の快適性等を重視した自用目的での取引が多い地域に存するため、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに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通り決定した。                      |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  |                       |          |            |                                                |  |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(円 / ㎡) | 内 訳      | 標準 街路 0.0  | 地 街路 -2.0                                      |  |  |
|                             | 標準地番号 港 - 8                                                                                                                                                                                                                               |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  |                       |          | 準 交通 0.0   | 域 交通 +3.0                                      |  |  |
|                             | 公示価格 1,240,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                                      |                                         | [101.5]<br>100                            | 100<br>[100.0]   | 100<br>[ 87.1]                                                        | [101.0]<br>100   | 1,460,000             | 補 画地 0.0 | 要 環境 -11.0 |                                                |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  |                       | 正 行政 0.0 | 因 行政 -3.0  |                                                |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  |                       | その他 0.0  | その他 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<br>(円 / ㎡) | 内 訳      | 標準 街路 0.0  | 地 街路 0.0                                       |  |  |
|                             | 港(都) - 8                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  |                       |          | 準 交通 0.0   | 域 交通 +4.0                                      |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                                                |                                         | [103.5]<br>100                            | 100<br>[105.0]   | 100<br>[ 98.0]                                                        | [101.0]<br>100   | 1,460,000             |          | 補 画地 +5.0  | 要 環境 -5.8                                      |  |  |
|                             | 1,440,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  |                       | 正 行政 0.0 | 因 行政 0.0   |                                                |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  |                       | その他 0.0  | その他 0.0    |                                                |  |  |
| (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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 1,410,000 円 / ㎡<br>- 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡ |                                         |                                           | 価格変動形成要因の        | 〔一般的要因〕 コロナ禍や為替相場の変動等により景気は不透明であるが、低金利と金融緩和の継続により、不動産に対する需給状況は安定している。 |                  |                       |          |            |                                                |  |  |
|                             | 〔地域要因〕 白金台地区に位置する高級住宅地域で従来より需要は安定している。地価は上昇傾向を示した。                                                                                                                                                                                        |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  |                       |          |            |                                                |  |  |
|                             | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。                                                                                                                                                                                                                      |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  |                       |          |            |                                                |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                                           |                  |                                                                       |                  |                       |          |            |                                                |  |  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                                                       | 年間 +3.5 %                               | 半年間 %                                     |                  |                                                                       |                  |                       |          |            |                                                |  |  |