

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 シティ・アイ
港(都) - 3	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 重彦

鑑定評価額	587,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,830,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 3 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	1,450,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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		港区西麻布三丁目 4 番 2 1 「西麻布 3 - 1 5 - 8」				地積 (㎡)	321 ()	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 (60,200) 準防 高度(2種最高17m) (その他)	
	1 : 1	共同住宅 S 3	一般住宅、共同住宅が混 在する閑静な住宅地域		東5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	広尾660 m		(70,200)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 90 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m				標準的使用	3 階建程度の共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 17.5 m、 奥行 約 17.5 m、 規模 300 ㎡程度、 形状 正方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 5 . 5 m区道		交通	広尾駅北東方660 m		法令	1 中専 (60,200) 高度(2種最高17m)
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅及び共同住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、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	3 階建程度の共同住宅地						(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 1,930,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,240,000 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、港区内の麻布地区を中心とした比較的品位の高い優良住宅地域である。需要者の中心は、自用目的の個人及び法人のほか、規模のある程度纏まった土地は、マンション用地として利用される。従来より名声のある住宅地として根強い人気があり取引は限定されている。新型コロナウイルス感染症の影響は少なく、地価は安定傾向を示した。土地は画地規模にもよるが 2 億円から 4 億円程度で、マンション適地については 4 億円以上となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	中低層一般住宅中心の住宅地域で、居住の快適性、利便性等の市場価値の実勢を示す比準価格を中心として価格が形成される地域ではあるが、コロナ禍による賃料低下傾向、建築費高騰、税額上昇等による収益性低下に反し、高額所得者を中心的需要者とする人気の高い高級住宅地である当地域の取引価格は上昇傾向にある。こうした実態を反映させ、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港 - 14		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 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 1,860,000 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	1,830,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 港(都) - 6		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	化 環境 0.0	要 環境 +3.0
	前年指定基準地の価格 2,290,000 円 / ㎡		[101.7] 100	100 [103.0]	100 [123.4]	[100.0] 100	1,830,000		補 画地 +3.0	因 行政 +3.0
									正 行政 0.0	その他 0.0
									その他 0.0	
(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 1,790,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	所得格差は拡大傾向にあり都心部の人気エリアに存する高級住宅地の 需要は寧ろ強含み傾向にある。				
					〔地域 要因〕	人気の高い麻布地区に位置する住宅地域で、個人、法人共需要は堅調 である。地価は安定して推移した。				
					〔個別的 要因〕	標準的画地で競争力は普通程度。個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %							