

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
港(都) - 7	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 吉本 博貴

鑑定評価額	246,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,540,000 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 5 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	1,210,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		港区東麻布三丁目4番23 「東麻布3-4-9」				地積 (㎡)	160 ()	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住居 (60,300) 準防 高度(3種) (その他) 土砂警戒 (70,240)		
	1.2:1	事務所兼住宅 S4	マンションのほかにも事務所等も混在する住宅地域		東6m 区道	水道、 ガス、 下水	麻布十番160m				
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 60m、南 60m、北 30m				標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15m、 奥行 約 10m、 規模 150㎡程度、				形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 6m区道		交通施設	麻布十番駅北東方160m		法令 規制	1住居 (70,240) 準防 高度(3種)	
	地域要因の将来予測	低中層のマンションのほかにも事務所等も混在する利便性の高い区画整然とした住宅地域で、昨今マンション開発も見受けられ、利便性の良さから地価は堅調に推移するものと予測する。									
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 1,600,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 1,190,000 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、幹線道路背後の住宅地域等である。公園にも近く利便性も高い住宅地域で、需要者は自己使用目的の買替層や収益物件への投資家等が中心である。土地の規模にもよるが、個人が取得する自己使用の場合1億～3億円程度、マンション適地については5億～10億円程度が需要の中心とみられ取引価格は底固く推移しており、希少性のある土地については引き合いも強く、取引価格はやや上昇で推移している。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅、マンションのほかにも事務所等も混在する住宅地域である。駅近の利便性から賃貸需要も認められるが、居住環境を重視した自己使用目的の取引も多く収益価格はやや低位に試算された。したがって、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、規準価格等との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港 - 26		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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 +1.0 因 行政 0.0 其他 0.0		
	公示価格 1,510,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[100.0] 100	1,540,000				
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -3.0 要 環境 +46.0 因 行政 +2.0 其他 0.0		
	前年指定基準地の価格 2,290,000 円/㎡		[101.7] 100	100 [103.0]	100 [147.3]	[100.0] 100	1,540,000				
(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 1,490,000 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/㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	新型コロナウイルス感染症の影響が後退しつつあるが、物価高などもあり景気回復は鈍化している。					
	〈地域要因〉				利便性からマンション、事務所等のほか一般住宅も見られる住宅地域で、公園にも近く、地域要因に大きな変動はない。						
	〈個別的要因〉				特段の変動はない。						
	変動率	年間	+3.4 %		半年間	%					