

|          |     |        |     |                |
|----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アブレイザル、J P |
| 港(都) - 9 | 東京都 | 区部第 2  | 氏名  | 不動産鑑定士 野坂 啓介   |

|       |               |                         |                              |
|-------|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 鑑定評価額 | 608,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 1,640,000 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  | [令和 4 年1月] | 1,300,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 25 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                                                                                                                                                                                    |                                                                                            | 港区芝浦四丁目 1 番 3 4<br>「芝浦 4 - 5 - 1 6」 |                          |                                                      |                                                  | 地積<br>(㎡)                 | 371<br>( ) | 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<br>処理施設<br>状況                                 | 主要な交通施設との<br>接近の状況        |            | 準工<br>(60,400)<br>防火<br>(その他)                                                                                           |  |
|                                                        | 1 : 2                                                                                                                                                                                               | 共同住宅<br>R C 9                                                                              | 高層共同住宅のほか事務所ビル等が混在する地域              |                          | 東10.9 m<br>区道                                        | 水道、<br>ガス、<br>下水                                 | 田町800 m                   |            | (70,400)                                                                                                                |  |
| (2) 近隣地域                                               | 範囲                                                                                                                                                                                                  | 東 100 m、西 25 m、南 100 m、北 200 m                                                             |                                     |                          |                                                      | 標準的使用                                            | 高層共同住宅地                   |            |                                                                                                                         |  |
|                                                        | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                           |                                                                                            | 間口 約 15 m、奥行 約 25 m、規模              |                          |                                                      |                                                  | 375 ㎡程度、形状 長方形            |            |                                                                                                                         |  |
|                                                        | 地域的特性                                                                                                                                                                                               | 特記事項<br>特記すべき事項はない。                                                                        |                                     | 街路<br>1 0 . 9 m区道        |                                                      | 交通施設                                             | 田町駅 南西方800 m              |            | 法令<br>準工<br>(70,400)<br>防火<br>規制                                                                                        |  |
|                                                        | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                           | 高層共同住宅が建ち並び、事務所ビルも見られる地域。築年数の古いビルの建て替えも一段落している。新型コロナウイルス禍による賃貸需要の減退よりも、過剰流動性による投資需要の影響が強い。 |                                     |                          |                                                      |                                                  |                           |            |                                                                                                                         |  |
| (3) 最有効使用の判定                                           | 高層共同住宅地                                                                                                                                                                                             |                                                                                            |                                     |                          |                                                      | (4) 対象基準地の<br>個別的要因                              | ない                        |            |                                                                                                                         |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                     | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                             | 比準価格 1,750,000 円 / ㎡                                                                       |                                     |                          |                                                      |                                                  |                           |            |                                                                                                                         |  |
|                                                        | 収益還元法                                                                                                                                                                                               | 収益価格 1,460,000 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、主に港区とその隣接区で、マンションを中心とする住宅地域である。需要者の中心は、マンション分譲の大手開発業者、賃貸マンションの保有や転売を行う投資目的の法人等である。新型コロナウイルス禍の影響から脱しつつある。利便性に優れる都心の優良マンション用地の供給は極めて限定的で、不動産市場への資金流入の影響が強くなっている。市場の中心価格帯は、土地価格で3億円から10億円程度である。 |                                                                                            |                                     |                          |                                                      |                                                  |                           |            |                                                                                                                         |  |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由                    | 取引事例は同一需給圏内の共同住宅の多い地域から選択しており、類似性が高く説得力がある。需要者はマンション事業や投資目的の法人であるが、需要者層を考慮すると、収益性に着目した収益価格は重視すべき価格である。従って比準価格と収益価格を関連づけ、周辺の公示地との均衡に留意し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。                              |                                                                                            |                                     |                          |                                                      |                                                  |                           |            |                                                                                                                         |  |
| (8) 公規価<br>示価格<br>と格し<br>をた                            | □代表標準地 ■標準地<br>標準地番号 港 - 17                                                                                                                                                                         |                                                                                            | 時点<br>修正                            | 標準化<br>補正                | 地域要<br>因の比<br>較                                      | 個別的要<br>因の比<br>較                                 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳     | 標準 街路 0.0 地 街路 0.0<br>準 交通 0.0 域 交通 0.0<br>化 環境 0.0 要 環境 +2.0<br>補 画地 0.0 因 行政 0.0<br>正 行政 0.0 その他 0.0<br>その他 0.0       |  |
|                                                        | 公示価格<br>1,630,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                             |                                                                                            | [102.5]<br>100                      | 100<br>[100.0]           | 100<br>[102.0]                                       | [100.0]<br>100                                   | 1,640,000                 |            |                                                                                                                         |  |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                         | 指定基準地番号<br>港(都) - 6                                                                                                                                                                                 |                                                                                            | 時点<br>修正                            | 標準化<br>補正                | 地域要<br>因の比<br>較                                      | 個別的要<br>因の比<br>較                                 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳     | 標準 街路 0.0 地 街路 -1.0<br>準 交通 0.0 域 交通 +4.0<br>化 環境 0.0 要 環境 +49.0<br>補 画地 +3.0 因 行政 -10.0<br>正 行政 0.0 その他 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                                                        | 前年指定基準地の価格<br>2,290,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                       |                                                                                            | [101.7]<br>100                      | 100<br>[103.0]           | 100<br>[138.1]                                       | [100.0]<br>100                                   | 1,640,000                 |            |                                                                                                                         |  |
| (10) 対年<br>象標<br>の基<br>準検<br>準価<br>討地<br>格の<br>等前<br>か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 1,590,000 円 / ㎡<br>- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡                                                                  |                                                                                            |                                     | 価 変<br>動 形<br>成 要<br>因 の | 〔一般的<br>要因〕                                          | 潤沢な投資資金に裏付けられた取引市場と、新型コロナの影響が残る賃貸市場の間に乖離が発生している。 |                           |            |                                                                                                                         |  |
|                                                        | 〔地域<br>要因〕                                                                                                                                                                                          |                                                                                            |                                     |                          | 利便性の高い住環境を維持している。賃貸需要はやや減退ぎみであるが、田町駅周辺の再開発等の影響の方が強い。 |                                                  |                           |            |                                                                                                                         |  |
|                                                        | 〔個別的要<br>因〕                                                                                                                                                                                         |                                                                                            |                                     |                          | 個別的要因に変動はない。                                         |                                                  |                           |            |                                                                                                                         |  |