

|             |     |        |     |                   |
|-------------|-----|--------|-----|-------------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 中央日土地ソリューションズ株式会社 |
| 港(都) 5 - 24 | 東京都 | 区部第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 吉鶴 昇       |

|       |               |          |               |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 510,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 3,250,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|---------------|

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] | 2,530,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 29 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                                                                                                                                                                                               |                                                                                 | 港区東麻布一丁目10番13<br>「東麻布1-10-12」 |                                           |                  |                                                                | 地積<br>(㎡)                                                    | 157                 | 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>処理施設状況                                                   | 主要な交通施設との<br>接近の状況                                           |                     | 商業<br>(80,600)<br>防火<br>(その他) |                 |  |
|                                             | 1:2                                                                                                                                                                                                            | 事務所、住宅兼車庫<br>SRC9                                                               | 中高層事務所、マンション等が混在する商業地域        |                                           | 南西30 m<br>国道     | 水道、<br>ガス、<br>下水                                               | 赤羽橋260 m                                                     |                     | (100,600)                     |                 |  |
| (2) 近隣地域                                    | 範囲                                                                                                                                                                                                             | 東 20 m、西 50 m、南 40 m、北 30 m                                                     |                               |                                           |                  | 標準的使用                                                          | 中高層事務所兼共同住宅地                                                 |                     |                               |                 |  |
|                                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                      |                                                                                 | 間口 約 10 m、奥行 約 15 m、          |                                           |                  |                                                                | 規模 150 ㎡程度、                                                  |                     | 形状 長方形                        |                 |  |
|                                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                          | 特記 特にない                                                                         |                               | 街 3 0 m国道                                 |                  | 交通                                                             | 赤羽橋駅北方260 m                                                  |                     | 法令                            | 商業<br>(100,600) |  |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                | 事項                                                                              |                               | 路                                         |                  | 施設                                                             |                                                              |                     | 規制                            |                 |  |
|                                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                      | 近隣地域の地域要因に大きな影響を及ぼす事情は特にみられないことから、今後も中高層の事務所、マンション等が混在する地域としての性格を維持していくものと予測する。 |                               |                                           |                  |                                                                |                                                              |                     |                               |                 |  |
| (3) 最有効使用の判定                                | 高層事務所兼共同住宅地                                                                                                                                                                                                    |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                | (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 3,330,000 円/㎡                                                              |                               |                                           |                  |                                                                |                                                              |                     |                               |                 |  |
|                                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                          | 収益価格 3,190,000 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、港区及びその隣接区にあって中高層の事務所、マンション等が建ち並び商業地域と判定した。典型的な需要者は、土地にあっては賃貸用不動産の開発事業者、複合不動産にあっては不動産投資ファンドと想定される。コロナ禍からの復調と緩和的な金融政策が続くなか、当該需要者の物件取得意欲は堅調である。需要となる価格帯(額)は3～10億円程度と史料される。                                 |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                |                                                              |                     |                               |                 |  |
| (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         | 比準価格は、規範性の高い取引事例を基礎として、要因比較等を行って求められた実証的な価格である。収益価格は、対象基準地上に最有効使用の賃貸用不動産を建設、賃貸することを想定して、賃貸事業の収益性を基礎として求められた理論的な価格である。典型的な需要者は、いずれの価格も重視して取引条件を決定するものと考えられるため、比準価格及び収益価格を関連付けて、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                |                                                              |                     |                               |                 |  |
| (8) 公規価示価格と<br>格しをた                         | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                                         | 時点<br>修正                                                                        | 標準化<br>補正                     | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別の<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                                        | 内<br>訳                                                       | 標準<br>街路 0.0        | 地 街路 -1.0                     |                 |  |
|                                             | 標準地番号<br>港 5 - 44                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                |                                                              | 準 交通 0.0            | 域 交通 -2.5                     |                 |  |
|                                             | 公示価格<br>3,270,000 円/㎡                                                                                                                                                                                          | [101.5]<br>100                                                                  | 100<br>[100.0]                | 100<br>[104.2]                            | 100<br>[100.0]   | 3,190,000                                                      | 補 環境 0.0                                                     | 要 環境 +20.0          |                               |                 |  |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                | 正 画地 0.0                                                     | 因 行政 -10.0          |                               |                 |  |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                | 他 行政 0.0                                                     | 他 0.0               |                               |                 |  |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                | 他 0.0                                                        |                     |                               |                 |  |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                        | 時点<br>修正                                                                        | 標準化<br>補正                     | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別の<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                                        | 内<br>訳                                                       | 標準<br>街路 0.0        | 地 街路 -1.0                     |                 |  |
|                                             | 港(都) 5 - 13                                                                                                                                                                                                    |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                |                                                              | 準 交通 0.0            | 域 交通 -2.5                     |                 |  |
|                                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                     | [101.5]<br>100                                                                  | 100<br>[100.0]                | 100<br>[104.2]                            | 100<br>[100.0]   | 3,190,000                                                      | 化 環境 0.0                                                     | 要 環境 +20.0          |                               |                 |  |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                | 補 画地 0.0                                                     | 因 行政 -10.0          |                               |                 |  |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                | 正 行政 0.0                                                     | 他 0.0               |                               |                 |  |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                | 他 0.0                                                        |                     |                               |                 |  |
| (10) 対年ら<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の等<br>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 3,170,000 円/㎡                                                                                                     |                                                                                 |                               | 価<br>格<br>変<br>動<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の | { 一般的<br>要因 }    | 世界的な経済環境の変調が国内経済に影響を落とすが、コロナ禍からの復調と緩和的な金融政策の継続により不動産市況は堅調さを維持。 |                                                              |                     |                               |                 |  |
|                                             | - 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                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                               |                                           |                  | { 地域<br>要因 }                                                   | オフィス市況は低迷が続くが、賃貸・分譲マンションへの需要は堅調さを保つなか、当該エリアの需給は総じて堅調さを保っている。 |                     |                               |                 |  |
|                                             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -                                                                                                                                         |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                | { 個別的<br>要因 }                                                | 個別的要因に特段の変動は認められない。 |                               |                 |  |
|                                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                       |                                                                                 |                               |                                           |                  |                                                                |                                                              |                     |                               |                 |  |
|                                             | 変動率                                                                                                                                                                                                            | 年間 +2.5 %                                                                       | 半年間 %                         |                                           |                  |                                                                |                                                              |                     |                               |                 |  |