

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 港(都) 5 - 26 | 東京都 | 区部第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 上原 弘訓   |

|       |               |          |               |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 382,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 2,360,000 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 4 日 | (6)路線価 | [ 令和 4年1月] | 1,560,000 円／㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 27 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)<br>基準地                 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                  |                                                                             | 港区西麻布四丁目176番63外「西麻布4-18-16」        |                |                                                           |                  | ②地積(㎡)                                    | 162      | ⑨法令上の規制等               |  |  |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                                | ④敷地の利用の現況                                                                   | ⑤周辺の土地の利用の状況                       | ⑥接面道路の状況       | ⑦供給処理施設状況                                                 | ⑧主要な交通施設との接近の状況  | 近商(80,400)防火高度(最高31m)(その他)特別用途地区(100,400) |          |                        |  |  |
|                            | 1.5:1                                                                                                                                                                                                              | 店舗兼共同住宅RC6                                                                  | 中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域             | 北西7.6m区道、南西側道  | 水道、ガス、下水                                                  | 広尾900m           |                                           |          |                        |  |  |
| (2)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                                                                                                                                                                |                                                                             | 東 20m、西 70m、南 130m、北 70m           |                |                                                           | ②標準の使用           | 高層店舗兼共同住宅地                                |          |                        |  |  |
|                            | ③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 |                |                                                           |                  |                                           |          |                        |  |  |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記事項                                                                        | 近隣地域の周辺では大規模開発が進行している。             | 街路             | 7.6m区道                                                    | 交通施設             | 広尾駅北西方900m                                | 法令規制     | 近商(100,400)防火高度(最高31m) |  |  |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                         | 新型コロナウイルス感染症の影響がみられるものの、周辺では都心最大級のシニアレジデンスの開発が行われており、地価は緩やかに上昇傾向で推移すると予測する。 |                                    |                |                                                           |                  |                                           |          |                        |  |  |
| (3)最有効使用の判定                | 高層店舗兼共同住宅地                                                                                                                                                                                                         |                                                                             |                                    |                |                                                           | (4)対象基準地の個別的要因   | 角地 +3.0                                   |          |                        |  |  |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                            | 比準価格 2,450,000 円/㎡                                                          |                                    |                |                                                           |                  |                                           |          |                        |  |  |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                              | 収益価格 2,150,000 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周辺区の近隣商業地域で、区内の旧来からある近隣商業地域との代替競争等の関係が強く認められる。需要者の中心は賃貸事業目的の不動産会社等である。新型コロナウイルス感染症の影響等がみられるものの、近隣地域の周辺では都心最大級のシニアレジデンスの開発が進行しており、人口増加による繁華性の改善が期待されている。地価は緩やかに上昇傾向で推移しており、取引の中心となる価格帯は3億円から5億円程度である。     |                                                                             |                                    |                |                                                           |                  |                                           |          |                        |  |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例から試算して求めたもので取引市場の実態を反映した価格である。収益価格は対象基準地について賃貸運営を行うことを想定して試算したもので収益性を反映している。対象基準地の周辺では都心最大級のシニアレジデンスの開発が進行しており、市場性を重視した価格形成が優位となっているため、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                             |                                    |                |                                                           |                  |                                           |          |                        |  |  |
| (8)公規価示価格と格しをた             | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>港 5 - 22                                                                                                                                                                                  | ②時点修正                                                                       | ③標準化補正                             | ④地域要因の比較       | ⑤個別的要因の比較                                                 | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳                                       | 標準街路 0.0 | 地 街路 +5.0              |  |  |
|                            | 公示価格<br>2,350,000 円/㎡                                                                                                                                                                                              | [101.4]<br>100                                                              | 100<br>[101.0]                     | 100<br>[102.8] | [103.0]<br>100                                            | 2,360,000        |                                           | 標準交通 0.0 | 地 交通 +2.0              |  |  |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号<br>港(都) 5 - 21                                                                                                                                                                                            | ②時点修正                                                                       | ③標準化補正                             | ④地域要因の比較       | ⑤個別的要因の比較                                                 | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦内訳                                       | 標準環境 0.0 | 地 環境 +3.0              |  |  |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>2,510,000 円/㎡                                                                                                                                                                                        | [102.8]<br>100                                                              | 100<br>[103.0]                     | 100<br>[109.3] | [103.0]<br>100                                            | 2,360,000        |                                           | 補画地 +3.0 | 因 行政 0.0               |  |  |
| (10)対年ら象標の基準価討地格の等前か       | ①-1 対象基準地の検討<br>□継続 ■新規<br>前年標準価格 円/㎡                                                                                                                                                                              |                                                                             |                                    | ③価格変動状況要因の     | 都内経済は新型コロナウイルス感染症の影響等が引き続きみられるものの、緩やかに持ち直してきている。          |                  |                                           |          |                        |  |  |
|                            | ①-2 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>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                            |                                                                             |                                    |                | 大規模な大型シニア施設の建設が周辺で行われており、人口増加による繁華性の改善期待等から地価は緩やかに上昇している。 |                  |                                           |          |                        |  |  |
|                            | ②変動率                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |                                    |                | ④個別的要因                                                    |                  |                                           |          |                        |  |  |
|                            | 年間 %                                                                                                                                                                                                               | 半年間 %                                                                       |                                    |                |                                                           |                  |                                           |          |                        |  |  |