

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	283,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,780,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	1,320,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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 2 3 外					地積 (㎡)	159 ()	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	空地	マンションのほかにも事務所等も混在する住宅地域		東6 m 区道	水道、 ガス、 下水	麻布十番160 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 60 m、北 30 m 標準的使用 中層共同住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 m、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	6 m区道	交通施設	麻布十番駅北東方160 m	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等も見受けられ、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 1,920,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 1,360,000 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、麻布地域を中心とした住宅地域等である。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住宅、事務所利用者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は3億円程度、マンション適地については6億～10億円程度が必要の中心とみられ取引価格は底堅く推移しており、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、マンションのほか事務所も混在する住宅地域である。駅近の利便性から事務所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強みに推移しているため、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 示準格 価とし 格しを をた	代表標準地	標準地	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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号								標準 交通 0.0	域 交通 -2.0	
	港 - 26								標準 環境 0.0	要 環境 0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		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	標準 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	港(都) - 6								標準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
									標準 環境 0.0	要 環境 +44.0	
	前年指定基準地の価格								補正 画地 +3.0	因 行政 +2.0	
	2,430,000 円 / ㎡								正 行政 0.0	その他 0.0	
(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 1,620,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	金利が上昇傾向にあるが円安傾向もあり、不動産市場は堅調で、取引需要は底堅い。					
	- 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				〔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。					
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	特段の変動はない。					
	標準地番号 -										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +9.9 %	半年間 %								