

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共立鑑定株式会社
港(都) - 10	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行

鑑定評価額	5,850,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	5,560,000 円 / ㎡
-------	-----------------	-----------	-----------------

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]	4,280,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		港区赤坂一丁目 1 4 2 4 番 1 「赤坂 1 - 1 4 - 1 1」				地積 (㎡)	1,053 ()	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		2 住居 (60,400) 防火	
	1 : 2	共同住宅 R C 10F 1B	マンションに大使館、ホテルも見られる住宅地域		南東8.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	溜池山王420 m		(その他) (70,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 25 m、南 110 m、北 30 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 25 m、奥行 約 40 m、				規模 1,000 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	都心に近い高台に高級マンション等が建ち並び、建替えにより変化が加速している地域		街路 8 . 5 m区道	交通施設	溜池山王駅南東方420 m		法令規制	2 住居 (70,400) 防火
	地域要因の将来予測	高級マンションが建ち並び住宅地域として熟成しているが、周辺の市街地再開発事業の完成や進捗するホテル建替えに加え、近隣地域内でも建替え計画が具体化しており、土地の更なる高度利用が進展するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		高層共同住宅地					(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 5,560,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 5,560,000 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は港区及び周辺のブランド力の高い著名な地域で、高級マンションの立地が可能な画地規模や容積率が確保された地域である。需要者は資金力のある大手マンション開発業者が中心で、投資ファンド等も含まれる。富裕層等による高級マンションの需要は堅調で、分譲価格の上昇が続く。しかし地価上昇が先行してきた地域で、建築費高騰や金利上昇もあって開発用地の価格は上限に近づきつつある。取引価格は基準地規模の土地で 6 0 億円前後と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は取引市場の実態が的確に反映された価格となった。開発法による価格は分譲販売価格、建築工事費等を所与とし、中心的需要者であるマンション開発業者が意思決定を行う際の拠り所となる価格となった。中心的需要者の関心は開発分譲によって得られる利潤であることから開発法による価格を重視し、実証的な比準価格（結果的に開発法による価格と同水準）を比較考量の上、周辺類似地域との広域的価格検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号 港	標準地 - 4	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 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 5,350,000 円 / ㎡		[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	5,560,000			
(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 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年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 5,240,000 円 / ㎡				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	港区の人口は増加傾向、高齢化率は低い。区民の所得は我が国最高水準。マンション価格の上昇が続くが、建築費が高騰し、金利は上昇。			
	- 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 港 - 4 公示価格 5,350,000 円 / ㎡					〔地域 要因〕	近隣地域では一体的なマンション建替計画が具体化しており、地域の更なる発展に対する期待から市場参加者への訴求力が高まっている。			
	変動率 年間 +6.1 % 半年間 +3.9 %					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。近隣地域において標準的な規模・画地等の条件であり、地域の他の不動産と比較して競争力は平均的といえる。			