

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地価理論研究所
港(都) - 1	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 小澤 孝明

鑑定評価額	747,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,830,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[ 令和 7年1月]	1,390,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 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		港区高輪三丁目 2 番 8 1 「高輪 3 - 5 - 1 2」				地積 (㎡)	( 408 )	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種最高24m) (その他)		
	1 : 1.2	事務所、共同住宅 兼車庫 R C 3	中低層共同住宅、戸建住宅等が混在する住宅地域		東5.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	高輪台240 m		(70,212)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 50 m、北 90 m				標準的使用	中低層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 22 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 5 . 3 m区道		交通施設	高輪台駅北東方240 m		法令 規制	1 住居 (70,212) 準防 高度(3種最高24m)	
	地域要因の将来予測	地域要因には格別の変動要因はなく、当分の間現状と大差なく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 1,980,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 1,210,000 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、港区及び周辺区内において共同住宅や戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は、富裕層や不動産会社等が想定される。比較的規模の大きい画地は分譲マンション用地や賃貸用住宅用地として使用することが多く、また土地の供給は限定的であり需要は引き続き底堅く推移している。土地の総額は画地条件や規模等に左右されるが、共同住宅地の標準画地規模で概ね 7 億円～ 8 億円程度と思路される。									
(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、市場の実勢を反映した実証的で規範性の高い価格である。収益価格は共同住宅として賃貸する場合の収益性を反映した理論的価格である。共同住宅としての賃貸需要も存在するが、居住の快適性や利便性、資産価値等を重視した自用目的の取引が中心であることから比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに公示価格を規準とした価格との均衡及び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 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 港	標準地 - 12	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 -1.0	
	公示価格 1,750,000 円 / ㎡		[106.9] 100	100 [102.0]	100 [ 96.0]	[100.0] 100	1,910,000		準 交通 0.0	域 交通 -2.0	
									化 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 港(都)	- 8	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	補 画地 +2.0	因 行政 -1.0	
	前年指定基準地の価格 1,740,000 円 / ㎡		[114.4] 100	100 [105.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	1,840,000		正 行政 0.0	その他 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 1,600,000 円 / ㎡ - 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 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まっている。					
					〔地域 要因〕	富裕層を中心に根強い人気のある住宅地域で戸建住宅用地、マンション用地ともに堅調な需要が認められる。					
					〔個別的 要因〕	個別的要因に特段の変動はない。					
変動率		年間 +14.4 %	半年間 %								