

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 シティ・アイ
港(都) - 8	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 重彦

鑑定評価額	299,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,990,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	1,500,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		港区高輪一丁目 7 0 1 番 6 1 「高輪 1 - 9 - 5」				地積 (㎡)	(150)	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 中専 (60,300) 準防高度 (2種最高22m) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南6.5 m 区道	水道、ガス、下水	白金高輪250 m		(70,260)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	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	特記事項 特にない。		街路 基準方位 北 6 . 5 m区道		交通施設	白金高輪駅南東方250 m		法令 1 中専 (70,260) 高度 (2種最高22m) 規制	
	地域要因の将来予測	低層の戸建住宅中心の住宅地域として成熟した住宅地であるが、最寄駅周辺では、複数の高層住宅計画が顕在化している。マンション価格は新築・中古共に大幅上昇し、住宅地も連れ高傾向が見られる。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 2,100,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,120,000 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	同一需給圏は港区南部を中心とした低層住宅中心の住宅地域である。需要者の中心は区内を中心に地縁性を有する自己使用目的の買い替え層であるが、一部一次取得層も含まれる。日銀の有金利政策への転換の影響は限定的で、地価は安定的に推移している。土地の取引価格は 1 0 0 ㎡台で 1 ㎡当たり 2 0 0 万円前後、総額では 2 ～ 3 億円前後が目安であるが、周辺マンション価格の上昇の影響で建物との一体価格の上昇傾向も顕著である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周囲には共同住宅等も散見されるが、一定以上の画地規模が確保されないと収益性が低下するため、専ら自己使用の戸建住宅地としての取引が中心である。求められた収益価格は理論的ではあるが、市場の特性からは乖離しており説得力が劣る。一方、比準価格は市場の特性を反映しており説得力が高い。よって、比準価格を中心に収益価格を参酌して、指定基準地としての半年間変動率の妥当性も勘案のうえ、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	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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 港 - 9							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 1,880,000 円 / ㎡	[105.9] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	1,990,000		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 -	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 +5.0	因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 1,740,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	日銀の有金利政策への転換の影響は軽微でマンションを中心に区内の住宅需要は強含んでいる。				
	- 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 - 9 公示価格 1,880,000 円 / ㎡				(地 域 要 因)	地域では中級上位の住宅地であり、総額的に高騰する付近のマンション価格との比較から、価格上昇が継続している。				
	変動率	年間 +14.4 %	半年間 +5.9 %		(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				