

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
港(都) - 10	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 服部 毅

鑑定評価額	6,770,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	6,430,000 円 / ㎡
-------	-----------------	-----------	-----------------

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 4 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	4,720,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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	周辺地域ではホテル跡地の再開発等が進められている。		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	高級マンション等が建ち並び閑静な住宅地域であり、周辺では富裕層向け超高層マンションの建設計画もあり、さらに高級住宅地域としての地位が高まっていくものと予測する。								
(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 6,680,000 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 6,400,000 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は港区内の 3 A 地区のほか、渋谷・千代田区等の高級住宅地域である。典型的な需要者は豊富な資金力と高い企画力を備えた大手開発事業者等である。新築・中古を問わず高級分譲マンションの購入需要は底堅い状況で、希少性の高い高級マンション開発用地に対する開発事業者の需要も旺盛である。建築費が高騰しているものの販売価格に十分転嫁できる状況で、土地の中心価格帯は 1 , 0 0 0 ㎡程度の画地で 6 0 ～ 7 0 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、規範性を有する取引事例を基礎とした実証性のある価格で説得力を有する。開発法による価格は、分譲収入や投下資本収益率等を適切に査定しており、開発事業の採算性を直接的に反映した高い説得力を有するものである。典型的な需要者は開発事業の採算性を重視すると考えられることから開発法による価格を重視し、比準価格を比較考量のうえ、さらに公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 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 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 5,900,000 円 / ㎡		[109.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	6,430,000			
(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 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 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 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 5,560,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	世界的な政情不安定要因があるものの景気は緩やかな回復基調にあり、積極的な不動産投資姿勢が継続している。				
	- 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				〔地域 要 因〕	港区内の優良住宅地域における高級分譲マンションへの需要は特に強い。開発業者の仕入れ需要も旺盛で、不動産投資需要は堅調。				
	代表標準地 標準地番号 港	標準地 - 4			〔個別的要 因〕	個別的要因に特段の変動はない。				
	公示価格 5,900,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +15.6 %	半年間 +9.0 %							