

令和 7年 7月 4日 提出  
港 (都) 5-3 宅地-1

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 2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	4,320,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		港区虎ノ門一丁目224番7 「虎ノ門1-16-8」			②地積 (㎡)	150 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,700) 防火
	1:1.5	事務所 SRC7F1B	中高層の店舗兼事務 所ビル等が建ち並ぶ 商業地域	南東11m区道	水道 ガス 下水	虎ノ門ヒルズ 近接		(その他) 地区計画等 (100,700)

(3) 最も有効利用の判定	高層店舗兼事務所地			(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	基準価格	6,520,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	5,100,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡		

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	<p>比準価格は同一需給圏内の規範性ある取引事例から試算しており実証的な価格である。収益価格は対象基準地における収益性を反映し説得力を有する。対象基準地に係る市場参加者は取引相場の実勢に着目するとともに、賃貸事業を想定した収益性を重視する。よって本件では比準価格及び収益価格ともに概ね同等の信頼性を有するものと判断し、両価格を関連付けて、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。</p>
-----------------------------	---

[illegible]

(10) 対象基準地の前年標準価格等	この検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	物価上昇、金融資本市場の変動、床供給量の増大等不透明な要因はあるが、堅調な不動産投資需要を背景に不動産価格は上昇傾向にある。
		前年標準価格            5,340,000円／㎡			[地域要因]	令和7年2月「虎ノ門ヒルズ」駅周辺で新たな再開発ビルが竣工した。一層の繁華性向上の期待から、地価は上昇傾向で推移している。
		①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討			[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内ではほぼ標準的な画地である。
		□代表基準地      □標準地				
		標準地番号                          -				
		公示価格                                 円／㎡				
		②変動率	年間 +12.5%	半年間 %		