

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | トーエー不動産鑑定株式会社 |
| 港(都) 5 - 11 | 東京都 | 区部第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 吉本 博貴 |

| | | | |
|-------|-----------------|-------------------------|------------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,590,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 9,000,000 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] | 6,680,000 円 / m ² |
| (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 | 倍率種別 | 倍 |
| (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 1 0 2 番 5 「赤坂 1 - 1 1 - 2 8」 | | | | 地積 (㎡) | 510 () | 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 | | 商業 (80,700) 防火 | | |
| | 台形 1 : 1.2 | 店舗兼事務所 S R C 10 | 高層の店舗兼事務所等が 建ち並ぶ商業地域 | 北西 40 m 都道、 南西側道 | 水道、 ガス、 下水 | 溜池山王近接 | | (その他) 住宅付置義務 (100,700) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 30 m、南 10 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 住宅等の附置を要する高層店舗兼事務所地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 20 m、奥行 約 25 m、 | | 規模 500 ㎡程度、 | | 形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 特にない | | 街路 4 0 m 都道 | | 交通施設 | 溜池山王近接 | | 法令 規制 | 商業 (100,700) 防火 |
| | 地域要因の将来予測 | | 幹線道路沿いであり高層のビルが多く見受けられ、駅からの近接距離・利便性の良さから地価は強含みに推移するものと予測する。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 住宅等の附置を要する高層店舗兼事務所地 | | | | | (4) 対象基準地の 個別的 要因 | 角地 < | | | |