別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　６日提出
港(都)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	青山リアルティー・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	7,900,000,000 円	１㎡当たりの価格	7,500,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	5,690,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	港区赤坂一丁目１４２４番１「赤坂１－１４－１１」				②地積(㎡)	1,053 ( )	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		２住居 (60,400) 防火 （その他） (70,400)
	1：2	共同住宅 ＲＣ 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		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　25ｍ、南　110ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	高層共同住宅地
	③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		
	④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：８．５m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		
	⑤地域要因の将来予測	高級マンション等が建ち並ぶ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	7,810,000 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	7,380,000 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は港区内の３Ａ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１，０００㎡程度の画地で７０～９０億円程度である。		
(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開発事業者の実態に即した収支計画や投下資本収益率等を査定して開発事業の採算性を直接的に反映した価格で高い説得力を有する。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、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 港 － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 要因 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 7,110,000 円／㎡	[105.5]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	7,500,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要因 環境 行政 その他
	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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,430,000 円／㎡ ①－２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 － 4 公示価格 7,110,000 円／㎡ ②変動率 年間 +16.6 % 半年間 +5.5 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：物価上昇や金利の緩やかな上昇の傾向が見られるものの、景気は緩やかな回復基調で、積極的な不動産投資姿勢は継続している。
			地域要因：港区の優良住宅地域におけるマンション市況は非常に活況で、新築・中古を問わず取引価格の上昇傾向が続いている。
			個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。