

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東急不動産株式会社
港(都) - 10	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 阿比留 健次

鑑定評価額	5,310,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,040,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	4,000,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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 (その他)		
	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		(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 特になし 事項		街 8 . 5 m 区道 路		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ぶ住宅地域として熟成しており、今後もその性格を維持し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 5,110,000 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 4,990,000 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、青山・赤坂・麻布等を中心とした共同住宅等が建ち並ぶ高級住宅地域である。総額が高むことから、主たる需要者層は資金力のある機関投資家、大手デベロッパー及び海外投資家等である。高価格帯の分譲マンションに対する高所得者層の需要は実需を中心に底堅く、かつ良好な資金調達環境も続いており、デベロッパーの開発素地に対する取得意欲も旺盛である。中心となる価格帯は 1 , 0 0 0 ㎡程度の土地で 4 5 ~ 5 5 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、港区の高級住宅地域内の取引事例を基礎として求めた実証性のある価格であり、高い規範性が認められる。開発法による価格は、港区内の高級分譲マンション価格を基礎に、大手デベロッパー等の実情に即した開発期間や投下資本収益率を前提として求めた価格であり、開発事業の投資採算性を直接反映した規範性の高い価格である。以上より、比準価格及び開発法による価格を関連付けて、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	■代表標準地 □標準地 標準地番号 港 - 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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	公示価格 5,000,000 円 / ㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	5,040,000		標準 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 交通 0.0 域 環境 0.0 要 行政 0.0 因 行政 0.0 その他 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	標準 街路	地 街路	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 交通 域 環境 要 行政 因 行政 その他	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,870,000 円 / ㎡ - 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 5,000,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	良好な資金調達環境が継続しており、高価格帯のマンションに対する高所得者層の需要は堅調に推移している。					
					(地 域 要 因)	周辺地域における再開発事業の進展等により、近隣地域の利便性等は向上しており、市場参加者に対する訴求力も高まりつつある。					
					(個別的 要 因)	なし。					
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 +0.8 %								