

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	柏原総合鑑定
港(都) 5 - 4	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 柏原 理奈
鑑定評価額	4,050,000,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,500,000 円 / m <sup>2</sup>

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]	4,300,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		港区高輪二丁目 1 番 9 「高輪 2 - 1 9 - 1 9」				地積 (㎡)	737 ( )	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 (80,600) 防火	
	1 : 2	事務所 S 8F 1B	高層の店舗兼事務所ビル 等が建ち並ぶ商業地域		北西33 m 国道	水道、 ガス、 下水	泉岳寺近接		(その他) 駐車付置義務 住宅付置義務 (100,600)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 35 m、西 35 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	住宅等の付置のあ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 35 m、		規模 700 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	高輪ゲートウェイ駅からも徒歩圏にある幹線道路沿いの商業地域		街路 3 3 m 国道	交通施設	泉岳寺駅近接		法令 商業 (100,600) 防火 駐車付置義務 住宅付置義務 規制	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。ＪＲ高輪ゲートウェイ駅前是一部まちびらきが行われ、今後も施設の開業が順次予定されており、将来の発展が予測される。								
(3) 最有効使用の判定	住宅等の付置のある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	比準価格 5,900,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 4,580,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、港区とその周辺区の主として幹線道路及び準幹線道路沿いの高度商業地域、準高度商業地域である。需要者の中心は投資用不動産の開発を目的とした不動産業者のほか、ファンドや機関投資家、自用目的の企業等である。高輪ゲートウェイ駅周辺再開発の効果が波及する将来性の高い地域で、地価は上昇基調にて推移している。土地は 1 ㎡ 当り 5 0 0 万円～ 6 0 0 万円、総額では 3 0 億円～ 5 0 億円が中心価格帯と判断する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の市場で成立した取引価格を基礎として試算された実証的な価格である。収益価格は対象基準地上に最有効使用の建物の建築を想定し、これにかかる賃貸事業収益を基に試算された理論的な価格である。想定される需要者である不動産業者等は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格は賃料や建築費等の想定により価格が大きく振れるため、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺基準地価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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		
	標準地番号 港 5 - 10							標準 交通 0.0 域 交通 0.0		
	公示価格 5,000,000 円 / ㎡	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	5,500,000	標準 環境 0.0 要 環境 0.0			
							補 画地 0.0 因 行政 0.0			
							正 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 0.0 地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			標準 交通 0.0 域 交通 0.0		
(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 4,650,000 円 / ㎡		価格変動形成要因の	変 動 状 況	( 一般的要因 )	企業収益は改善しており、雇用情勢にも改善の動きがみられる。人手不足を背景に人材獲得へ向けて優良オフィスに移転する動きもある。				
	- 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 )	高輪ゲートウェイ駅前の一部先行まちびらきにより商業人口や来街人口が増加し、周辺地域にも波及しつつある。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 港 5 - 10	( 個別的要因 )					標準的画地で競争力は普通程度。個別的要因に変動はない。			
	公示価格 5,000,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +18.3 % 半年間+10.0 %								