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)　－１　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社地価理論研究所 |
|---|---|---|---|---|
| 港(都)　－１ | 東京都 | 区部第２ | 氏名 | 不動産鑑定士　小澤　孝明 |

| 鑑定評価額 | 857,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 2,100,000 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] | 1,590,000 円／㎡ |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月 27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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 港区高輪三丁目２番８１「高輪３－５－１２」 | | | ②地積(㎡) | 408 (　　) | 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 | １住居 (60,300) 準防 高度(3種最高24m) (その他) (70,212) |
| | 1：1.2 | 共同住宅、診療所兼車庫 ＲＣ３ | 中低層共同住宅、戸建住宅等が混在する住宅地域 | 東5.3 m 区道 | 水道、ガス、下水 | 高輪台240 m | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40 m、西　0 m、南　50 m、北　90 m | | | ②標準的使用 | 中低層共同住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　18 m、奥行　約　22 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | ５．３m区道 | 交通施設 | 高輪台駅北東方240 m | 法令規制 １住居 (70,212) 準防 高度(3種最高24m) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 地域要因には格別の変動要因はなく、当分の間現状と大差なく推移するものと予測する。 | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (3)最有効使用の判定 | 中層共同住宅地 | | (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　2,270,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格　1,390,000 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、港区及び周辺区内において共同住宅や戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は、富裕層や不動産会社等が想定される。比較的規模の大きい画地は分譲マンション用地や賃貸用住宅用地として使用することが多く、また土地の供給は限定的であり需要は引き続き底堅く推移している。土地の総額は画地条件や規模等に左右されるが、共同住宅地の標準画地規模で概ね８億円～１０億円程度と思料される。 | | | |
| (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、市場の実勢を反映した実証的で規範性の高い価格である。収益価格は共同住宅として賃貸する場合の収益性を反映した理論的価格である。共同住宅としての賃貸需要も存在するが、居住の快適性や利便性、資産価値等を重視した自用目的の取引が中心であることから比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに公示価格を規準とした価格との均衡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通り決定した。 | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (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　－12 | 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　街路 0.0 | 地　街路 -1.0 |
| | 公示価格 2,020,000 円／㎡ | [107.1]/100 | 100/[102.0] | 100/[ 98.0] | [100.0]/100 | 2,160,000 | | 準　交通 0.0 | 域　交通 -2.0 |
| | | | | | | | | 化　環境 0.0 | 要　環境 +2.0 |
| | | | | | | | | 補　画地 +2.0 | 因　行政 -1.0 |
| | | | | | | | | 正　行政 0.0 | その他 0.0 |
| | | | | | | | | その他 0.0 | |
| (9)指定基準地の検討 | ①指定基準地番号 港(都)　－８ | 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　街路 0.0 | 地　街路 +1.0 |
| | 前年指定基準地の価格 1,990,000 円／㎡ | [115.1]/100 | 100/[105.0] | 100/[103.0] | [100.0]/100 | 2,120,000 | | 準　交通 0.0 | 域　交通 0.0 |
| | | | | | | | | 化　環境 0.0 | 要　環境 0.0 |
| | | | | | | | | 補　画地 +5.0 | 因　行政 +2.0 |
| | | | | | | | | 正　行政 0.0 | その他 0.0 |
| | | | | | | | | その他 0.0 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (10)対象基準地の検討 | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,830,000 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 － 公示価格 円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。 |
| | ②変動率　年間 +14.8 %　半年間 % | | 地域要因：富裕層を中心に根強い人気のある住宅地域で戸建住宅用地、マンション用地ともに堅調な需要が認められる。 |
| | | | 個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。 |