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)　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 シティ・アイ
港(都)　－２	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　佐藤　重彦

鑑定評価額	385,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,200,000 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　５日	(６)路線価	[令和 8年1月]	1,670,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	港区白金台五丁目２５９番１５「白金台５－５－１４」			②地積(㎡)	175 (　　)	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中専 (60,300) 準防 高度(3種最高24m) （その他）
	1：2	住宅 ＲＣ 3F 1B	中低層マンション、個人住宅が混在する住宅地域	北西7.2 m 区道	水道、ガス、下水	白金台640 m	(70,288)

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　50 m、南　50 m、北　60 m			②標準的使用	中低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　18 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北７．２m区道	交通施設	白金台駅北西方640 m	法令規制 １中専 (70,288) 高度(3種最高24m)
	⑤地域要因の将来予測	住環境良好な住宅地域が確立されており当分の間現状のまま推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　2,320,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,350,000 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、港区内の白金、白金台、高輪地区等のほか隣接する品川区内の上大崎、東五反田地区等を中心とした高級住宅地域である。需要者の中心は、自用目的の個人及び法人、または不動産業者等が予想される。知名度の高い環境良好な住宅地域であり、従来より人気が高く地域が限定されるため取引件数は少ないものの、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地で３億円～５億円程度、土地建物で４億円～６億円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層一般住宅が多い住宅地域で、自用目的での取引が中心である。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。一方収益価格は収益性を反映した理論的価格である。当地域は共同住宅等賃貸需要も存するが、主として居住の快適性等を交換価値とした自用目的での取引が中心の地域であるため、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに周辺公示地及び指定基準地価格との検討を踏まえ、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　－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対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 -2.0	
	公示価格 1,780,000 円／㎡	[107.5]/100	100/[100.0]	100/[88.2]	[101.0]/100	2,190,000		準　交通 0.0	域　交通 +3.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -9.0	
								補　画地 0.0	因　行政 -4.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	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 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,990,000 円／㎡	[115.1]/100	100/[105.0]	100/[99.9]	[101.0]/100	2,210,000		準　交通 0.0	域　交通 +4.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -3.0	
								補　画地 +5.0	因　行政 -1.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(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 1,920,000 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：日銀の有金利政策への転換の影響は軽微で、特にマンション価格は異常に高騰し、住宅地価格も追従して上昇している。
	②変動率　年間 +14.6 %　半年間 %		地域要因：プラチナ通り背後の白金台地区に位置する区画整然とした高級住宅地域で、人気が高く、地価は引き続き上昇傾向。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。