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)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人　日本不動産研究所
港(都)　－ 6	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　江藤　恭之

鑑定評価額	1,280,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,520,000 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]	2,560,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	港区六本木五丁目３６７番１「六本木５－１３－１」				②地積（㎡）	365 ( )	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中専(60,300) 準防 高度(3種) （その他） (80,300)
	1：1.5	共同住宅 ＲＣ 4F 1B	マンションに大使館等も見られる閑静な住宅地域	北8.5 m 区道、 西側道	水道、 ガス、 下水	麻布十番400 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　250ｍ、南　200ｍ、北　150ｍ		②標準的使用	中層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、　奥行　約　24 m、　規模　360 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	８．５m区道	交通施設	麻布十番駅北方400 m	法令規制	２中専(80,300) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	大使館や高級マンション等が建ち並ぶ優良住宅地域である。地域内には格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。							

(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	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,700,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,140,000 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住宅地域で、特に六本木・赤坂・麻布等は強い代替競争関係を有する。周辺の土地利用状況等を勘案すると主たる需要者は中堅規模の不動産会社、不動産ファンド等のほか個人富裕層等が想定される。住環境も良好で分譲マンションのほか賃貸マンションの需要も堅調である。中心となる取引価格帯は、標準的な画地規模の場合土地で１０～１５億円、複合不動産で１２～２０億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の主たる需要者は収益性を重視する不動産会社等のほか自己使用目的で取得する個人富裕層等である。比準価格は、規範性の認められる取引事例を基礎として試算されており、市場性を反映し高い説得力を有する。収益価格は、賃料や利回り水準等に基づく賃貸事業としての収益性を反映した価格であり、高い説得力を有する。そこで、比準価格をやや重視し収益価格を関連付け、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　－ 2	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 3,290,000 円／㎡	[106.8]／100	100／[103.0]	100／[100.0]	[103.0]／100	3,510,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地の検討	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 3,000,000 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　－ 2 公示価格 3,290,000 円／㎡ ②変動率　年間 +17.3 %　半年間 +7.0 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	物価上昇や金融資本市場の変動等により先行きに対する不透明感が残る市場であるが、優良物件に対する需要は堅調である。
			（地域要因）	青山・赤坂・麻布・六本木等の高級住宅地域におけるマンション開発素地等の需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。