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　３日提出
港(都)　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
港(都)　－７	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　吉本　博貴

鑑定評価額	275,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,480,000 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]	1,820,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 30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	港区東麻布三丁目３番２外「東麻布３－３－７」			②地積(㎡)	111 ( )	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) (その他)
	1：1.2	住宅 W 2	住宅のほか店舗兼共同住宅等も混在する住宅地域	東13 m 区道	水道、ガス、下水	麻布十番280 m	(70,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　20 m、南　30 m、北　50 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　9.8 m、奥行　約　11 m、規模　110 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１３m区道	交通施設	麻布十番駅北東方280 m	法令規制 １住居 (70,300) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	中低層のマンションのほか事務所等も混在する利便性の高い区画整然とした住宅地域で、良好な利便性から地価は堅調である。						

(3)最有効使用の判定	低層共同住宅地		(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　2,650,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,640,000 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、麻布地域を中心とした住宅地域等である。区画整然とし、法務局も至近に存し利便性が高い住宅地域である。需要者は自己使用目的の住宅、事務所利用者、共同住宅等収益物件への投資家等が中心である。土地の規模にもよるが、住宅等自己使用の場合は２億円台が需要の中心とみられる。希少性のある土地については、引き合いも強く、取引価格は強含みである。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、マンション、事務所等も混在する住宅地域である。接面道路が広く、事務所需要も認められるが、居住環境を重視した自己使用目的の取引も多く強含みに推移している。収益性が比較的低いため収益価格はやや低位に試算された。したがって市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、さらに類似性のある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　－ 26	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 -3.0	
	公示価格 2,180,000 円／㎡	[108.0]/100	100/[100.0]	100/[95.1]	[100.0]/100	2,480,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -2.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								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)　－ 6	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 3,000,000 円／㎡	[117.3]/100	100/[103.0]	100/[138.2]	[100.0]/100	2,470,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +41.0	
								補　画地 +3.0	因　行政 0.0	
								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 2,140,000 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：不動産市況は堅調であるが、インフレ懸念から金利が上昇傾向にある。取引需要は底堅いが、やや慎重な側面も見受けられる状況にある。
	②変動率　年間 +15.9 %　半年間 %		地域要因：利便性からマンション、事務所等のほか一般住宅も見られる住宅地域で、地域要因に大きな変動はない。
			個別的要因：特段の変動はない。