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)　－ ８　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)　－ ８	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　吉本　博貴

鑑定評価額	344,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,290,000 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]	1,730,000 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
(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	港区高輪一丁目７０１番６１「高輪１－９－５」				②地積（㎡）	150 ( )	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(2種最高22m) （その他） (70,260)
	1：1.2	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6.5 m 区道	水道、ガス、下水	白金高輪250 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡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 ６．５m区道	交通施設	白金高輪駅南東方250 m
		法令規制	１中専 (70,260) 高度(2種最高22m)				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅中心の住宅地域として成熟した住宅地である。最寄駅周辺では、複数の高層マンションも見受けられる。マンション価格は新築・中古共に大幅上昇傾向にある。代替競争関係にある戸建住宅地も強含みにある。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,420,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,170,000 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	同一需給圏は港区南部を中心とした低層住宅中心の住宅地域である。需要者の中心は区内を中心に地縁性を有する自己使用目的の買い替え層及び経営者層等である。金利上昇への影響は限定的で、地価は安定的に推移している。土地の取引価格は１００㎡台で１㎡当たり２００万円台、総額では３億円台が目安であるが、周辺マンション価格の上昇の影響で建物との一体価格も上昇傾向である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周囲には共同住宅等も散見されるが、一定以上の画地規模が確保されないと収益性が低下するため、自己使用の戸建住宅地としての取引が中心である。求められた収益価格は理論的ではあるが低位であり、市場の特性からは乖離しており説得力は劣る。一方、比準価格は市場の特性を反映し説得力が高く、実証的である。よって、比準価格を中心に収益価格を参酌して、指定基準地としての半年間変動率の妥当性も勘案のうえ、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 － 9	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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 2,160,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[105.0]	100／[100.0]	[105.0]／100	2,290,000			

(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(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 1,990,000 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 － 9 公示価格 2,160,000 円／㎡ ②変動率 年間 +15.1 % 半年間 +6.0 %	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。
			地域要因	地域では中級上位の住宅地であり、高騰する付近のマンション価格との比較から、価格上昇が継続している。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。