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)　－ ９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアル・インデックス
港(都)　－ ９	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　三崎　英司

鑑定評価額	965,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,600,000 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]	2,030,000 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
					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	港区芝浦四丁目１番３４ 「芝浦４－５－１６」			②地積（㎡）	371 (　　)	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	準工 (60,400) 防火 （その他） (70,400)
	1：2	共同住宅 ＲＣ ９	高層共同住宅のほか事務所ビル等が混在する地域	東10.９ｍ 区道	水道、ガス、下水	田町840 ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　25ｍ、南　100ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	高層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 ｍ、　奥行　約　25 ｍ、　規模　375 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：１０．９m区道　交通施設：田町駅南西方840 ｍ　法令規制：準工(70,400)防火		
	⑤地域要因の将来予測	高層共同住宅を中心に事務所ビル等も見られる地域である。地域要因には特段の変動要因はなく、当面は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	高層共同住宅地	(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	2,760,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,300,000 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、港区及びその隣接区に所在する共同住宅が多く見られる住宅地域である。対象基準地と同規模程度の土地に対する需要者は、高層共同住宅の開発を目的とした不動産事業者、投資家等が中心と考えられる。共同住宅の開発に適した土地の供給が限られる中、不動産事業者等の取得需要は足元でも堅調な状況である。需要の中心となる価格帯（総額）は、画地の規模等により乖離が見られるが、土地で１０億円前後と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例との比較から求められた現在の市場性を反映する価格である。一方、収益価格は不動産賃貸事業の収益性・投資採算性を具現する価格である。対象基準地の主たる需要者はいずれの価格も重視して取引を行うものであり、両価格はともに説得力を有するものと判断される。従って、本件では、比準価格及び収益価格を関連付け、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 － 17	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 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 +1.0 / 要環境 +14.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 2,740,000 円／㎡	[109.4]/100	100/[100.0]	100/[115.1]	[100.0]/100	2,600,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +3.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -1.0 / 交通 +3.0 / 要環境 +37.0 / 因行政 -6.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 3,000,000 円／㎡	[117.3]/100	100/[103.0]	100/[131.3]	[100.0]/100	2,600,000			

(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 2,190,000 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／㎡ ②変動率 年間 +18.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：国内外の金融市場の動向及び物価上昇による景気への影響には留意が必要であるが、現状では不動産の取得需要は堅調である。 地域要因：高層共同住宅を中心とする地域である。田町駅周辺の再開発事業により利便性等が向上し、共同住宅用地に対する取得需要は強い。 個別的要因：個別的要因に特段の変動は見られない。