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)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社虎ノ門アプレイザル
港(都)5-1	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　安本　光夫

鑑定評価額	15,900,000,000 円	１㎡当たりの価格	16,100,000 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　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	12,040,000 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	港区虎ノ門一丁目１０５番外「虎ノ門１－１－２１」				②地積(㎡)	989 ( )	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		商業 (80, 800) 防火
不整形 1:1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ9F3B	高層の店舗、事務所が多い商業地域	南西33m都道、背面道	水道、ガス、下水	虎ノ門近接		(その他) 住宅付置義務 駐車付置義務 (100, 800)

(2)近隣地域

①範囲	東　15　m、西　75　m、南　0　m、北　35　m	②標準的使用	住宅等の付置のある高層店舗兼事務所地
③標準的画地の形状等	間口 約　25 m、奥行 約　35 m、規模　875 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	近隣地域を含む霞が関・虎ノ門地区の再開発事業に向けた素案が公表された	街路	３３m都道	交通施設	虎ノ門駅近接	法令規制	商業 駐車付置義務 住宅付置義務 (100, 800) 防火
⑤地域要因の将来予測	現在虎ノ門一丁目東地区や愛宕地区で再開発事業が施工中である。近隣地域と霞が関一丁目４番街区の西側を一体とした再開発が計画されている。今後も高度利用が進むことが期待される。							

(3) 最有効使用の判定	住宅等の付置のある高層店舗兼事務所地			(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0 形状 -1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,900,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	13,400,000 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、千代田区および中央区内の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域である。需要者の中心は不動産ファンド等の法人投資家や、大手建設業者・不動産業者である。建築費の上昇により大型再開発の遅延・見直しが見られるが、都心部のオフィスの空室率は低水準で、賃料は上昇傾向にあるため、不動産投資需要は旺盛で、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、対象地の規模で単価で１６百万円／㎡超、総額１６０億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	虎ノ門駅周辺の高度商業地域にあり、需要者は賃貸事務所の開発業者等の法人が中心と考えられる。投資採算性を反映した収益価格も、市場性を反映した実証的な比準価格も重視されるが、比準価格で採用した事例は収益性も反映されていることから、比準価格の規範性が高い。従って実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港5-39	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 12,800,000 円/㎡	[102.0] / 100	100 / [105.0]	100 / [78.4]	[101.0] / 100	16,000,000	街路	0.0		街路	0.0
						交通	0.0		交通	-1.0
						環境	0.0		環境	-12.0
						画地	+5.0		行政	-10.0
						行政	0.0		その他	0.0
						その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号 港(都)5-5	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 14,600,000 円/㎡	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	[101.0] / 100	16,000,000	街路	0.0		街路	0.0
						交通	0.0		交通	0.0
						環境	0.0		環境	-3.0
						画地	0.0		行政	0.0
						行政	0.0		その他	0.0
						その他	0.0			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　15,300,000 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　+5.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 建築費の上昇により大型開発案件の見直しが見られる。金利の上昇が懸念されるが、都心部の不動産市況は底堅く推移している。

[地域要因] 虎ノ門駅周辺では現在進行中の再開発事業のほか、新たな再開発計画が公表され、都市機能の更新が進む予定である。

[個別的要因] 画地条件で増・減価要因があるものの、総合的に競争力は高い。個別的要因に変動はない。