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)　５－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京システム鑑定
港(都)　５－３	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　渡邉　佳則

鑑定評価額	1,040,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,910,000 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]	5,170,000 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	港区虎ノ門一丁目２２４番７「虎ノ門１－１６－８」			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	商業 (80,700) 防火
	1：1.5	事務所 ＳＲＣ 7F 1B	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	南東11 m 区道	水道、ガス、下水	虎ノ門ヒルズ近接	（その他）地区計画等 (100,700)

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　80ｍ			②標準的使用	高層店舗兼事務所地		
	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	１１m区道	交通施設	虎ノ門ヒルズ駅南西近接	法令規制 商業 (100,700) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺では複数の大規模再開発事業が実施され、整備が進みつつあり、今後発展的に推移していくことが期待される。						

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地		(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　7,490,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　6,310,000 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、港区及び隣接区内における店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。主な需要者は、投資・開発・転売目的の不動産会社や投資目的のファンド等が中心である。虎ノ門ヒルズ駅周辺における大規模再開発事業の進展により、今後もオフィス街としての機能向上が見込まれ、地価は引き続き上昇傾向にある。取引価格帯は対象基準地規模の土地建物一体で概ね１０～１４億円程度が中心になると把握される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例を適切に選択して試算しており、比準の過程も適切であり、市場の実勢を示す実証的な価格である。一方、収益価格は不動産賃貸事業の収益性を直接的に反映した理論的な価格である。両試算価格は主たる需要者層が取引にあたり重視する価格であり、説得力を有する。以上により、比準価格及び収益価格を関連づけ、さらに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通り決定した。			

(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　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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 7,740,000 円／㎡	[108.3]/100	100/[103.0]	100/[118.0]	[100.0]/100	6,900,000		街路 0.0	街路 +2.0
								交通 0.0	交通 -2.0
								環境 0.0	環境 +18.0
								画地 +3.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地から基準地の検討	①指定基準地番号 港(都)　５－18	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 6,200,000 円／㎡	[114.5]/100	100/[100.0]	100/[102.6]	[100.0]/100	6,920,000		街路 0.0	街路 +1.0
								交通 0.0	交通 -1.0
								環境 0.0	環境 +14.0
								画地 0.0	行政 -10.0
								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 6,010,000 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：景気は緩やかに回復しているが、中東情勢や金融資本市場における変動の影響などに注視する必要がある。
	②変動率　年間 +15.0 %　半年間 %		地域要因：虎ノ門ヒルズ駅開業による交通利便性の向上や同駅周辺における大規模再開発事業の進展により、地価は引き続き強含みで推移している。
			個別的要因：個別的要因に特段の変動要因はない。