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)　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	柏原総合鑑定
港(都)　５－４	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　柏原　理奈

鑑定評価額	4,920,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,680,000 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] 5,140,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25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	港区高輪二丁目１番９「高輪２－１９－１９」			②地積(㎡)	737 ( )	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(80,600) 防火
	1：2	事務所 S 8F 1B	高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西33 m 国道	水道、ガス、下水	泉岳寺近接	（その他）駐車付置義務 住宅付置義務(100,600)

(2)近隣地域	①範囲	東　35 m、西　35 m、南　150 m、北　150 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　20 m、奥行　約　35 m、規模　700 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	高輪ゲートウェイシティの施設にも隣接する幹線道路沿いの商業地域	街路	３３m国道	交通施設	泉岳寺駅近接	法令規制 商業(100,600) 防火 駐車付置義務 住宅付置義務
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。３月に高輪ゲートウェイシティが全面開業となったことで周辺商業地域の周知度が増しており、オフィス、商業等の複合エリアとして今後の発展が期待される。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,230,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　5,440,000 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、港区及び周辺区の主として幹線道路または準幹線道路沿いの高度商業地域、準高度商業地域。需要者の中心は投資用不動産の開発を目的とした不動産業者の他、ファンドや機関投資家、自用目的の企業等である。３月に高輪ゲートウェイシティが全面開業を迎え、利便性の高いオフィスエリアとしての認知度が上昇しており、地価も上昇基調で推移している。土地は１㎡当り６００万円～７００万円、総額では４０億円～６０億円が中心価格帯と判断する。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗兼事務所等が建ち並ぶ高度商業地域で、投資採算性に基づき取引価格が決定される傾向にあるが、収益価格は想定事項が多く、賃料や利回り等の諸元により試算価格が大きく変動する。一方、本件比準価格は取引当事者の属性や用途等の類似した規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格であることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、公示価格に規準した価格及び周辺基準地価格との均衡に留意し、鑑定評価額を決定した。			

(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　５－10	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 0.0
	公示価格 5,980,000 円／㎡	[111.7]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	6,680,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 0.0
								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)指定基準地から検討	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　街路	地　街路
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			準　交通	域　交通
								化　環境	要　環境
								補　画地	因　行政
								正　行政	その他
								その他	

(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　5,500,000 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　５－10 公示価格　5,980,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：都心オフィスの賃料改定が進み、金利上昇を補う投資利回りが確保されている。
	②変動率　年間　+21.5 %　半年間+11.7 %		地域要因：高輪ゲートウェイシティの全面開業により周辺エリアの認知度が向上し、来街者が増加している。
			個別的要因：標準的画地で競争力は普通程度。個別的要因に変動はない。