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)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
港(都)　５－５	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　藤野　裕三

鑑定評価額	18,100,000,000 円	１㎡当たりの価格	15,400,000 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]	12,080,000 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
(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	港区新橋一丁目１０３番４ 「新橋１－１８－１６」			②地積（㎡）	1,176 (　　)	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 （その他） 住宅付置義務 駐車場整備地区 (100,800)
	1.2：1	店舗、事務所兼駐車場 ＳＲＣ 9F 3B	高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域	南西33 m 都道	水道、ガス、下水	内幸町近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　70ｍ、北　30ｍ		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　30 m、規模　750 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３３m都道	交通施設	内幸町近接	法令規制	商業 (100,800) 住宅付置義務 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域である。周辺は再開発事業等による都市機能更新が進行しているが、当面は現状を維持して推移するものと予測する。					

(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	16,100,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	14,400,000 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、港区及びその周辺区の、高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域の存する圏域である。想定される典型的な需要者としては、Ｊ－ＲＥＩＴ、不動産私募ファンド、資金力を有する大手不動産会社等が想定される。オフィス賃貸市場は好調を維持しており、当該圏域における不動産取得需要は強く、地価は緩やかな上昇基調にある。中心的な価格帯の把握は困難であるが、土地価格（総額）では１００億円超の高額の取引もみられる。
(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類似地域等に存する取引事例により試算されたものであり、試算の過程は的確であることから不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格であると判断される。収益価格は最有効使用の建物の建設・賃貸を想定し試算したものであるが想定上の条件が多数介在し、想定の如何によっては試算値に多寡が生じる。従って比準価格をやや重視し、収益価格を比較考量し、公示価格との均衡性にも留意し、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　５－１	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 15,100,000 円／㎡	[102.0]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	15,400,000		街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　0.0 行政　0.0 その他　0.0	街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 行政　0.0 その他　0.0

(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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　14,600,000 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　５－１ 公示価格　15,100,000 円／㎡ ②変動率　年間　+5.5 %　半年間　+2.0 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	我が国の景気は物価高、金融市場の変動等のリスクが認められるものの、緩やかに回復している。
			（地域要因）	「外堀通り」沿いの利便性に優れる高度商業地域であり、オフィス賃料が上昇傾向にあることから地価は緩やかな上昇基調で推移している
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。