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)　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東急不動産株式会社
港(都)　５－６	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　北川　哲也

鑑定評価額	15,700,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,320,000 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]	5,150,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	港区港南二丁目７番１外 「港南２－１３－３７」				②地積 (㎡)	2,479 ( )	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 (その他) 住宅付置義務 駐車付置義務 (100,600)
	1.2：1	事務所 ＳＲＣ 8F 1B	中高層の事務所ビルが多い商業地域	西27 m 都道	水道、ガス、下水	品川380 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	住宅等の付置のある高層事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 m、奥行　約　45 m、規模　2,250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：２７ｍ　都道　交通施設：品川駅東方380 m　法令規制：商業(100,600) 駐車付置義務		
	⑤地域要因の将来予測	新駅である高輪ゲートウェイ駅が開業し、隣接する品川駅周辺への注目度は高まっているものの、近隣地域は既に成熟した商業地域であるため、直接的な影響は限定的であり、当面は概ね横ばいで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	6,810,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	5,590,000	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、港区及び周辺区の事務所等が建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は、賃貸事業を目的とした不動産事業者や収益物件の取得を目的とした投資法人等である。投資家の物色意欲は旺盛で、需要は底堅い。画地規模、接道、視認性、容積率等により価格には幅があるが、標準的画地（２，２５０㎡程度）の土地取引の中心価格帯は、１３０～１５０億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づいて求められたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は対象不動産が生み出すと見込まれる収益に基づいて求められたもので、収益性を反映した理論的な価格である。主たる需要者は開発業者や機関投資家等であることから、比準価格をやや重視し、収益価格も関連づけたうえで、類似する地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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　5 － 24	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			地域		
							標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+4.0
							化	環境	0.0	要因	環境	+30.0
							補正	画地	+3.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
	公示価格 7,610,000 円／㎡	[111.7]／100	100／[103.0]	100／[135.2]	[100.0]／100	6,100,000		その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都)　5 － 4	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			地域		
							標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+5.0
							化	環境	0.0	要因	環境	+3.0
							補正	画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
	前年指定基準地の価格 5,500,000 円／㎡	[121.5]／100	100／[100.0]	100／[108.2]	[100.0]／100	6,180,000		その他	0.0			

(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　5,450,000 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 +16.0 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響については注視する必要がある。不動産市況は上昇基調で推移している。
			(地域要因)	成熟した商業地域であり、対象地域に影響を及ぼす特段の開発計画は見られない。
			(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。