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　４日提出
港(都)　５－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社トータル・アセット・リサーチ
港(都)　５－７	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　田村　直之

鑑定評価額	2,590,000,000 円	１㎡当たりの価格	9,570,000 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]	6,660,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 27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	港区浜松町一丁目１２５番１０外「浜松町１－３０－１１」			②地積(㎡)	271 ( )	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
	1：2	店舗 S 10F 1B	高層の店舗、事務所ビルが多い駅前の商業地域	南27 m 区道、西側道	水道、ガス、下水	浜松町110 m	（その他）駐車場整備地区 (100,686)

(2)近隣地域	①範囲	東　60 m、西　60 m、南　15 m、北　0 m			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　12 m、奥行　約　20 m、規模　240 ㎡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区道	交通施設	浜松町駅　北西方110 m	法令規制 商業 (100,700) 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	浜松町駅西口地区では駅と一体とする街づくりが進行し、都市機能の更新も顕著であり、利便性や拠点性の向上期待が高まっている。将来的にはその影響が近隣地域に波及し、商業ポテンシャルが高まっていくと予測する。						

(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	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　10,200,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　8,020,000 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において高層・超高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域。需要者は大手不動産会社、機関投資家、ファンド等が中心。事務所等の賃料が上昇する中、浜松町駅西口地区の再開発事業は最終局面にあり、特に２０２７年竣工・開業の世界貿易センタービル新本館の期待値も高く、周辺の賃料は強含みであり、地価は上昇している。取引価格は規模により土地で２０～５０億、土地建物の総額で３０～１００億円が中心と把握される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例との比較により求めた価格で、実証的で説得力が高い。収益価格は賃料水準や容積率等が反映された基準地の収益性を反映した価格であり、投資家の判断を理論的に裏付ける。ここで両価格の試算過程を再吟味したところ信頼性は同等と判断した。以上により、価格形成に与える影響力は同程度と判断して両価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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　５－15	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -1.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 7,300,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[102.0]	100/[81.6]	[103.0]/100	9,590,000			
(9)指定基準地の検討	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	標準化補正 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	地域要因 街路 +3.0 交通 0.0 環境 -22.0 行政 -10.0 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/[72.3]	[103.0]/100	9,520,000			

(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 8,180,000 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：金融政策の転換を視野に入れ、海外情勢への懸念はありつつも都心不動産市場は上昇傾向を継続。
	②変動率　年間 +17.0 %　半年間 %		地域要因：隣接地域の再開発による商業ポテンシャル向上とＪＲ・地下鉄・モノレール等との接続が改善される予定で、その波及効果が期待される。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。