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)　５－９　　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)　５－９	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　田村　直之

鑑定評価額	12,500,000,000 円	１㎡当たりの価格	10,100,000 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]	6,990,000 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
(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	港区西新橋三丁目１０４番１外 「西新橋３－２３－５」			②地積（㎡）	1,237 (　　)	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 (その他) 駐車付置義務 住宅付置義務 (100,700)
	1：2.5	店舗、事務所兼駐車場 S 13F 1B	高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	南東33 m 都道、 四方路	水道、 ガス、 下水	御成門100 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	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　50 m、　規模　1,000 ㎡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：３３m都道　／　交通施設：御成門駅北方100 m　／　法令規制：商業(100,700)、駐車付置義務、住宅付置義務		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに主に高層店舗兼事務所が建ち並び、有名企業等が多いオフィス街的色彩の濃い商業地域として熟成している。周辺ではビルの建替えが目立っており、更なる土地利用の高度化が進展していくものと予測する。		

(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	四方路　+8.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	11,000,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	8,240,000 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	同一需給圏は都心区において高層店舗兼事務所等が建ち並ぶ高度・準高度商業地域である。需要者の中心は投資・開発目的の大手不動産会社、機関投資家、ファンド、大手企業である。周辺地区の事務所等の賃貸市況が強含む中で、建築費高騰を吸収できる賃料の上昇余地が生じており、ビルストックの更新と相俟って、価格高位の取引が目立っている。取引価格は規模により土地で５０～２００億、土地建物の総額で１００～３００億円程度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	比準価格は代替性の高い高度商業地域等における取引事例との比較により求められた価格で、市場の実勢が的確に把握できた。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。両価格の試算過程を再吟味したが、信頼性は互いに遜色ない。よって価格形成に与える影響力は同等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 － 36	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						
	公示価格 10,200,000 円／㎡	[102.9]／100	100／[102.0]	100／[110.0]	[108.0]／100	10,100,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+10.0
								画地	+2.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	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 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						
	前年指定基準地の価格 5,500,000 円／㎡	[121.5]／100	100／[100.0]	100／[71.1]	[108.0]／100	10,200,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-21.0
								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　8,870,000 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　+13.9 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(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。
			(地域要因)	有名企業が入居する高層ビルの多い商業地域で、オフィス需要は安定している。老朽ビルの建替が進み、投資意欲は旺盛。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。