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)5-10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社虎ノ門アプレイザル
港(都)5-10	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　安本　光夫

鑑定評価額	1,010,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,680,000 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]	4,190,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 26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	港区芝五丁目３番１３「芝５－１３－１３」				②地積(㎡)	178 ( )	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
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅等 ＳＲＣ8F1B	中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	西30m国道	水道、ガス、下水	三田 390m		(その他) 第二種文教地区 (100, 600)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　0　m、南　150　m、北　300　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　10　m、奥行 約　18　m、規模　180　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	３０m国道	交通施設	三田駅 西方390m	法令規制	商業 第二種文教地区 (100, 600) 防火

⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに主として高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因には特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,000,000 円/㎡
	収益還元法	収益価格	4,640,000 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	同一需給圏は港区内の幹線道路沿いや駅周辺に店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は法人投資家や、収益物件の開発用地として購入する不動産業者である。建築費の高騰や金利の上昇が懸念される一方で、低水準の都心部のオフィスの空室率や上昇傾向のオフィス賃料により、不動産投資需要は旺盛で、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、対象地の規模で単価で５～７百万円／㎡、総額１０億円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いの商業地域にあり、需要者は賃貸事務所の開発業者等の法人が中心と考えられる。投資採算性を反映した収益価格も、市場性を反映した実証的な比準価格も重視されるが、比準価格で採用した事例は収益性も反映されていることから、比準価格の規範性が高い。従って実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との均衡及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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							
標準地番号 港5-34						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
公示価格 5,330,000 円/㎡	[108.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.7]	[100.0] / 100	5,640,000		交通	0.0		交通	+6.0
							環境	0.0		環境	-5.0
							画地	+2.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討

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							
港(都)5-23						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-6.0
前年指定基準地の価格 3,320,000 円/㎡	[119.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [68.7]	[100.0] / 100	5,640,000		交通	0.0		交通	+3.0
							環境	0.0		環境	-29.0
							画地	+2.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　4,840,000 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　+17.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 建築費の高騰や金利の上昇が懸念されるが、賃料は上昇傾向にあり、都心部の不動産市況は底堅く推移している。

[地域要因] 近隣地域は熟成した商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。周辺地域における開発用地の取得需要は底堅い。

[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は見られない。