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 － 11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
港(都)　５ － 11	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　吉本　博貴

鑑定評価額	5,000,000,000 円	１㎡当たりの価格	9,800,000 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]	7,220,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	港区赤坂一丁目１１０２番５ 「赤坂１－１１－２８」			②地積（㎡）	510 (　　)	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） 住宅付置義務 (100,700)
	台形 1：1.2	店舗兼事務所 ＳＲＣ 10	高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	北西40 m 都道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	溜池山王近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　10ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	住宅等の附置を要す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　25 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４０m都道	交通施設	溜池山王近接	法令規制	商業 (100,700) 防火
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いであり高層の店舗事務所ビルが多く見受けられ、駅からの近接距離・利便性の良さから地価は強含みに推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	住宅等の附置を要する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　11,000,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　8,230,000　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、千代田区等の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は不動産ファンド等の法人投資家や大手不動産業者である。空室率が低下傾向にあり事務所用賃貸ニーズは強含みである。不動産投資需要は継続しており強含みに推移している。取引の中心となる価格帯は、対象基準地の規模等で１０，０００千円／㎡相当、総額５０億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の認められる商業地域における実証的な取引事例で、要因比較は十全に行われ、市場性を反映した価格である。一方、収益価格は対象地上に店舗兼事務所ビル等の建築を想定し、収益性に着目して求められたもので、理論的な価格である。よって、比準価格及び収益価格を相互に関連づけ、さらに類似性のある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 － 35	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 11,100,000 円／㎡	[102.9]／100	100／[100.0]	100／[120.0]	[103.0]／100	9,800,000	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	+20.0
								画地	0.0		行政	0.0
							個別的要因の比較	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 － 5	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 14,600,000 円／㎡	[105.5]／100	100／[100.0]	100／[162.8]	[103.0]／100	9,750,000	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	+48.0
								画地	0.0		行政	+10.0
							個別的要因の比較	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　9,000,000 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　+8.9 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因	不動産市況は堅調であるが、インフレ懸念から金利が上昇傾向にある。取引需要は底堅いが、やや慎重な側面も見受けられる状況にある。
			地域要因	周辺には高層ビルが多く見受けられ、最寄駅に近い利便性のある地域である。
			個別的要因	特段の変動はない。