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)　５－12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス北村
港(都)　５－12	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　北村　五月

鑑定評価額	4,520,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,750,000 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]	4,960,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 18日	(５)価格の種別	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	港区赤坂八丁目３３１番４「赤坂８－１１－３７」				②地積(㎡)	670 ( )	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 (80,500) 防火 （その他） (100,500)
	1：1	事務所 ＳＲＣ 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが多い商業地域	西18 m 都道	水道、ガス、下水	乃木坂130 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、北　50ｍ				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　25 m、奥行　約　30 m、規模　750 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１８m都道	交通施設	乃木坂駅北方130 m	法令規制	商業 (100,500) 住宅付置義務
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域である。接面する都道（外苑東通り）では都市計画事業により拡幅整備が進められており、今後発展的に推移していくことが期待される。						

(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	7,350,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	6,160,000 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中高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。主な需要者は賃貸事業を目的とする不動産事業者や収益物件取得を目的とする投資法人、自己使用を目的とした企業等である。高度利用が可能で視認性の高い幹線道路沿いの商業地は稀少性が高く、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同程度の規模の土地については４０～５０億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例を適切に選択して試算した。収益価格は周辺の利用状況を参考に、最適な建物規模を考慮した上で、店舗兼事務所を想定して試算した。対象基準地の主たる需要者は収益性を重視する不動産会社や投資法人等であるが、自己使用目的で取得する企業等も多いことから、市場性を反映した比準価格と収益価格を関連付け、さらに類似性のあ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通り決定した。

(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 － 20	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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -7.0 交通 -1.0 要因 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 5,820,000 円／㎡	[108.0]/100	100/[100.0]	100/[93.0]	[100.0]/100	6,760,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都) 5 － 18	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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -1.0 交通 +2.0 要因 環境 -5.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 6,200,000 円／㎡	[114.5]/100	100/[100.0]	100/[105.5]	[100.0]/100	6,730,000				

(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　5,850,000 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 +15.4 %　半年間 %

③価格変動形成要因の

一般的要因	景気は緩やかな回復傾向が続いている。港区の人口は微増傾向、土地取引価格は上昇傾向である。
地域要因	中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。
個別的要因	個別的要因に変動はない。