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 － 13　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル．ＪＰ
港(都)　５ － 13	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　野坂　啓介

鑑定評価額	1,050,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,280,000 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]	3,970,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 18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	港区麻布台三丁目５番９外 「麻布台３－４－１０」			②地積（㎡）	199 (　　)	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)
	1：2.5	店舗、事務所兼住宅 ＳＲＣ 7F 1B	高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東18.3 m 都道	水道、ガス、下水	六本木一丁目320 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　70ｍ	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　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１８．３m都道　／　交通施設：六本木一丁目駅南方320 m　／　法令規制：商業(100,500)防火		
	⑤地域要因の将来予測	高層店舗兼事務所が建ち並ぶ既存の商業地であるが、近隣地域の大規模開発に伴い将来の発展が見込まれる。		

(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	5,560,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	4,690,000 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、港区内及び周辺区の高度商業地域、準高度商業地域である。需要者の中心は投資用不動産の取得を目的とした法人、機関投資家、大手企業等である。麻布台地区では大規模な再開発が行われ将来の発展が期待されているため、地価は上昇傾向を示した。土地建物総額は、１０億円～５０億円が中心価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引市場の実勢を反映している。取引事例は同一需給圏内の商業地域から選択しており、類似性が高く説得力がある。需要者は投資目的の法人、機関投資家、大手企業等であるが、需要者層を考慮すると、収益性に着目した収益価格は重視すべき価格である。以上より、比準価格と収益価格を関連づけ、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 － 44 公示価格 4,960,000 円／㎡	②時点修正 [106.5]/100	③標準化補正 100/[100.0]	④地域要因の比較 100/[100.0]	⑤個別的要因の比較 [100.0]/100	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） 5,280,000	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 地域要因の比較：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／行政 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 － 前年指定基準地の価格 円／㎡	②時点修正 [　]/100	③標準化補正 100/[　]	④地域要因の比較 100/[　]	⑤個別的要因の比較 [　]/100	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 地域要因の比較：街路／交通／環境／行政／その他

(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 4,550,000 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 港 5 － 44 公示価格 4,960,000 円／㎡ ②変動率 年間 +16.0 % 半年間 +6.5 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	金利は上昇傾向にあるが、依然として都心部の商業地に投資資金が集中。港区内のオフィス、店舗の賃貸市場も回復した。
			(地域要因)	麻布台ヒルズが本格的に稼働した。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。