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 － 16　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
港(都)　５ － 16	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　市川　武

鑑定評価額	566,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,010,000 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]	3,800,000 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	港区西麻布三丁目２３番２３外 「西麻布３－１－１８」				②地積（㎡）	113 (　　)	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 高度(最高50m) （その他） (100,600)
	1：1	店舗、事務所兼共同住宅等 ＳＲＣ 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北40 m 都道	水道、ガス、下水	六本木300 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　80ｍ		②標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　11 m、規模　120 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	４０m都道	交通施設	六本木駅南西方300 m
		法令規制	商業 (100,600) 高度(最高50m)				
	⑤地域要因の将来予測	六本木通り沿いの中小ビルが建ち並ぶ商業地域として既に熟成しているが、周辺地域における令和５年２月に権利変換計画認可された西麻布三丁目北東地区市街地再開発事業の波及効果が今後注目されるものと予測する。					

(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	5,430,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	4,600,000 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における中高層の店舗兼事務所を中心とする商業地域であり、特に幹線道路沿いの商業地域との価格牽連性は強い。需要者層は投資・開発・転売目的の不動産会社や投資目的のファンド等が中心である。利上げ懸念等による不安材料は存在するものの、不動産投資は依然として活発なことから地価は引き続き上昇傾向にある。取引価格帯は対象基準地規模の土地建物一体で概ね７～１０億円程度が中心になると把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の代替性を有する取引事例から求めた実証的な価格であり説得力は高い。収益価格は想定要素を含むものの、賃貸による収益性を反映した理論的な価格である。本件は商業地にありその需要者は取引市場における実勢価格を重視しつつ、収益性も考慮することを踏まえ、比準価格及び収益価格を関連付け、地価公示標準地、指定基準地からの検討結果も踏まえて、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 － 11	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 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 5,220,000 円／㎡	[106.5]／100	100／[100.0]	100／[112.3]	[100.0]／100	4,950,000					

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都)　5 － 13	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 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +21.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 4,550,000 円／㎡	[116.0]／100	100／[100.0]	100／[105.7]	[100.0]／100	4,990,000					

(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　4,310,000 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 +16.2 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	都心部の商業地に投資資金が集中しており地価は上昇しているが、建築費の高騰、利上げの影響が懸念される。
			（地域要因）	六本木通り沿いの商業地域では、特段の変動要因はない。今後は近隣地域の東方で進んでいる市街地再開発事業の波及効果が注目される。
			（個別的要因）	個別的要因に特に変動は見られない。