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）　5－18　**宅地-1**

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	鹿島プロパティマネジメント株式会社
港（都）	5－18	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　熊丸　博昭

鑑定評価額	916,000,000 円	１㎡当たりの価格	7,100,000 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］	5,430,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 10日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	港区赤坂二丁目１３０１番５外「赤坂２－１３－２３」				②地積（㎡）	129 ( )	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
1.2:1	店舗兼事務所 ＳＲＣ７Ｆ１Ｂ	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域	北15m都道	水道 ガス 下水	赤坂 90m		（その他） 駐車場整備地区（100,600）

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　80ｍ、南　20ｍ、北　35ｍ		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　12.0 ｍ、　奥行　約　10.0 ｍ、　規模　120 ㎡程度、　形状　長方形						
④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５ｍ都道	交通施設	赤坂駅東 90m	法令規制	商業（100,600） 防火 駐車場整備地区
⑤地域要因の将来予測	繁華性の高い商業地域であるが、近傍で大規模再開発事業が進行中であり、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　7,690,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　6,230,000 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	同一需給圏は港区及び周辺区の中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ繁華性の良好な商業地域である。主な需要者は、賃貸事業を目的とした不動産事業者や収益物件の取得を目的とした投資法人等である。周辺は飲食店舗、物販店舗が多く集積し、近年ではホテル建設も見られ、繁華性は良好である。賃貸市場の上昇傾向もあり、収益性、流動性の高い商業地には強い需要が見られる。画地規模、接道等により価格に幅があるが、土地取引は１０億円前後が中心である。
(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、同一需給圏内の規範性ある取引事例から試算しており実証的な価格と言える。収益価格は、対象基準地における収益性を反映しており説得力を有する。対象基準地に係る価格決定において、主な市場参加者は、取引相場の実勢に着目するとともに、賃貸事業を想定した収益性を重視する。よって本件では、比準価格及び収益価格を関連付けて、公示価格及び周辺の基準地との均衡を踏まえ、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 標準地番号	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
港　5-7							街路	0.0	街路	0.0
公示価格	[105.7]	100	100	[100]			交通	0.0	交通	0.0
6,720,000 円／㎡	100	[100]	[100]	100	7,100,000		環境	0.0	環境	0.0
							画地	0.0	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	標準化補正		地域要因	
－							街路		街路	
前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通		交通	
円／㎡	100	[ ]	[ ]	100			環境		環境	
							画地		行政	
							行政		その他	
							その他			

(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　6,200,000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- 7
公示価格　6,720,000円／㎡

②変動率　年間　+14.5％　半年間　+5.7％

③ 価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　金利上昇、労働力人口減少、国際情勢等懸念材料はあるが、物価上昇や強い投資需要を背景に不動産価格・賃料は上昇傾向が続いている。

［地域要因］　近傍で大規模再開発やビル建替えが進行中であり、地価は上昇傾向で推移している。

［個別的要因］　個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内ではほぼ標準的な画地である。