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 － 19　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地価理論研究所
港(都)　５ － 19	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　小澤　孝明

鑑定評価額	214,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,410,000 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]	1,800,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	港区東麻布一丁目１６番６ 「東麻布１－１６－９」				②地積（㎡）	89 (　　)	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		近商 (80,400) 防火 （その他） 特別用途地区 (100,400)
	1：1.5	住宅、店舗兼共同住宅 ＲＣ ５	小規模の店舗兼共同住宅等が多く存する商業地域	西9.7 m 区道	水道、ガス、下水	赤羽橋300 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　12 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	９．７m区道	交通施設	赤羽橋駅北西方300 m	法令規制	近商 (100,400) 防火 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	主として中層店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域である。地域要因には特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地			(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	2,550,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,900,000 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に所在する中層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。小規模な土地の需要は個人事業主や個人投資家等が、中規模又は大規模な土地の需要は不動産会社、法人投資家が中心となる。商業繁華性はあまり高くはないが、共同住宅の賃貸需要は底堅い。物件の供給が少ないため需給は逼迫しており、土地価格は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、画地の規模等により乖離が見られるが、土地総額で２億円～５億円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の所在する地域は中層店舗兼共同住宅としての利用が中心である。比準価格は現在の市場性を反映する実証的な価格であり、収益価格は不動産賃貸事業の収益性・投資採算性を具現する価格である。共同住宅としての賃貸需要も存在するが、居住の快適性や利便性、資産価値等を重視した自用目的の取引も多いことから、やや比準価格を重視し、収益価格を関連付け、地価公示地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 － 25	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	地域要因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 3,270,000 円／㎡	[107.8]／100	100／[100.0]	100／[142.5]	[100.0]／100	2,470,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都)　５ － 21	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 3,380,000 円／㎡	[113.0]／100	100／[103.0]	100／[158.0]	[100.0]／100	2,350,000					

(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　2,070,000 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 +16.4 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。 地域要因：近隣地域は熟成した商業地域であり、店舗市況の回復が進んでおり、住宅の賃貸需要も底堅い。地域要因に特段の変動は見られない。 個別的要因：個別的要因に特段の変動は見られない。