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)　５－23　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
港(都)　５－23	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　服部　毅

鑑定評価額	1,580,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,950,000 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]	2,680,000 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	港区芝大門二丁目２０１番１外 「芝大門２－１１－１」			②地積（㎡）	400 (　　)	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 （その他） 駐車場整備地区 (100,600)
	1.2：1	事務所兼車庫 ＳＲＣ ８	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北11 m 区道、 東側道	水道、 ガス、 下水	大門220 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	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　16 m、奥行　約　25 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：１１m区道　交通施設：大門駅南西方220 m　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	高層店舗兼事務所等が建ち並ぶ地域として熟成しており、今後も現状を維持しながら推移すると予測する。		

(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	角地　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,270,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,730,000 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の幹線道路背後に位置する事務所ビル等を中心とした商業地域である。主たる需要者は中堅・中小規模の不動産会社、機関投資家等と判断される。不動産投資需要は依然高く、オフィス需要もコロナ禍後の出社回帰の動き等もあって堅調であるため、地価は上昇基調で推移している。中心となる価格帯は４００㎡程度の土地で１３～２０億円程度の価格帯になると思料する。
(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である。収益価格は対象基準地における収益性を反映し説得力を有する。対象基準地に係る市場参加者は取引相場の実勢にも着目しつつ、賃貸事業を想定した収益性をより重視する傾向がある。よって本件では収益価格を重視して比準価格を比較考量のうえ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、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 － 12	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 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 要因 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 3,590,000 円／㎡	[110.0]／100	100／[102.0]	100／[100.0]	[102.0]／100	3,950,000			

(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要因 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(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 3,320,000 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 － 12 公示価格 3,590,000 円／㎡ ②変動率 年間 +19.0 % 半年間+10.0 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	物価上昇や金利の緩やかな上昇の傾向が見られるものの、景気は緩やかな回復基調で、積極的な不動産投資姿勢は継続している。
			（地域要因）	浜松町駅・大門駅に近い幹線道路背後の商業地域。周辺の再開発事業等による一層の繁華性向上が期待され、地価は上昇傾向で推移。
			（個別的要因）	個別的要因に特段の変動要因はない。