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 － 24　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本総合不動産鑑定
港(都)　５ － 24	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　入澤　公彦

鑑定評価額	779,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,960,000 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]	3,700,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	港区東麻布一丁目１０番１３ 「東麻布１－１０－１２」			②地積（㎡）	157 (　　)	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） (100,600)
	1：2	事務所、住宅兼車庫 ＳＲＣ ９	高層事務所、マンション等が混在する商業地域	南西30 m 国道	水道、ガス、下水	赤羽橋260 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	高層事務所兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：３０m国道　交通施設：赤羽橋駅北方260 m　法令規制：商業(100,600)防火		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地域要因に大きな影響を及ぼす要因は認められないことから、老朽化した建物については順次建替えが行われて、今後も現状の状態を維持していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地	(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	5,440,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	4,530,000 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、港区及び隣接区内の高層事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域と判定した。主たる需要者は、土地にあっては開発事業者、複合不動産にあっては不動産業者等と想定される。都心部の幹線道路沿いの物件は、供給が少なく需要が競合する上、当該需要者の物件取得意欲は旺盛であることから地価も上昇基調が続いている。市場における基準地規模の中心価格帯は６億円～１２億円程度であるが、規模により更に高額となる。
(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、規範性の高い取引事例を中心に、要因比較等の比準を適切に行って求められた実証的な価格である。収益価格は、対象基準地上に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定し賃貸収入を基礎として求められた理論的な価格である。主たる需要者は、いずれの試算価格も重視して取引意思を決定するものと考えられる。従って、比準価格と収益価格を関連付けた価格を標準とし、指定基準地等との検討も踏まえ、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 － 44	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		地域要因の比較	
	公示価格 4,960,000 円／㎡	[106.5]／100	100／[100.0]	100／[106.9]	[100.0]／100	4,940,000		標準	街路 0.0	地域要因の比較	街路 -1.0
								準	交通 0.0		交通 -2.5
								化	環境 0.0		環境 +23.0
								補正	画地 0.0		行政 -10.0
									行政 0.0		その他 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 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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 4,550,000 円／㎡	[116.0]／100	100／[100.0]	100／[106.9]	[100.0]／100	4,940,000		標準	街路 0.0	地域要因の比較	街路 -1.0
								準	交通 0.0		交通 -2.5
								化	環境 0.0		環境 +23.0
								補正	画地 0.0		行政 -10.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(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　4,300,000 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 +15.3 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	景気は緩やかに回復しているがインフレ、建築費の上昇、金利為替変動、地政学的リスク等による景気の下振れが懸念される。
			地域要因	オフィスの空室率は低下傾向が続いており、周辺地域のマンション家賃についても上昇傾向にある。
			個別的要因	個別的要因に特段の変動は認められない。