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 － 25　　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 － 25	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　市川　武

鑑定評価額	276,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,630,000 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]	1,950,000 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	港区高輪一丁目７１番１「高輪１－２１－３」				②地積(㎡)	105 ( )	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 高度(最高35m) （その他） 特別用途地区 (100,400)
	1：1	店舗兼共同住宅 Ｓ 4	店舗、マンション等が混在する地域	南東13 m 区道	水道、ガス、下水	白金高輪500 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　60ｍ、北　20ｍ	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　10 m、奥行　約　10 m、規模　100 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１３m区道　交通施設：白金高輪駅南方500 m　法令規制：近商 (100,400) 高度(最高35m) 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地域要因に影響を及ぼすような事情は特にみられないため、今後も店舗、マンション等が混在する地域としての性格を維持していくものと予測する。		

(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	2,850,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,390,000 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、港区とその周辺区隣接部で、店舗、店舗付共同住宅、共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域の存する圏域である。典型的な需要者は、土地の場合は賃貸用不動産の開発事業者又は自己使用目的の個人、複合不動産の場合は投資目的で購入する個人等と想定される。これらの需要者の物件の取得意欲は強く、底堅い需要が見込まれる。需要の中心となる土地の価格帯（総額）は３～６億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 － 52	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					
	公示価格 3,160,000 円／㎡	[110.0]/100	100/[102.0]	100/[129.7]	[100.0]/100	2,630,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	+26.0
								画地	+2.0		行政	0.0
								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 － 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					
	前年指定基準地の価格 3,380,000 円／㎡	[113.0]/100	100/[103.0]	100/[140.8]	[100.0]/100	2,630,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+38.0
								画地	+3.0		行政	0.0
								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 2,240,000 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 +17.4 % 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）	高輪ゲートウェイシティの全面開業により、周辺エリアの利便性等が向上している。
			（個別的要因）	個別的要因に特に変動は見られない。