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)　５－26　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京システム鑑定
港(都)　5　－　26	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　渡邉　佳則

鑑定評価額	578,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,570,000 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]	2,530,000 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
					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	港区西麻布四丁目１７６番６３外 「西麻布４－１８－１６」			②地積（㎡）	162 (　　)	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31m) （その他） 第二種文教地区 (100,400)
	1.5：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ　６	中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	北西7.6 m 区道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	広尾900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　70ｍ、南　130ｍ、北　70ｍ	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　15 m、奥行　約　10 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：近隣地域の周辺で大規模開発が完了した。 街路：７．６m区道 交通施設：広尾駅北西方900 m 法令規制：近商 (100,400) 防火 高度(最高31m) 第二種文教地区		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の周辺では大規模な高級シニアレジデンスが令和６年１０月に開業し、近隣地域及びその周辺地域は今後も引き続き中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域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	高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,800,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,340,000 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における中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。需要者層は投資・開発・転売目的の不動産会社や投資目的のファンド等が中心である。利上げ懸念等による不安材料は存在するものの、不動産投資は依然として活発なことから地価は引き続き上昇傾向にある。取引価格帯は対象基準地規模の土地建物一体で概ね７～１０億円程度が中心になると把握される。
(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取引事例を適切に選択して試算しており、比準の過程も適切であり、市場の実勢を示す実証的な価格である。一方、収益価格は不動産賃貸事業の収益性を直接的に反映した理論的な価格である。両試算価格は主たる需要者層が取引にあたり重視する価格であり、説得力を有する。以上により、比準価格及び収益価格を関連づけ、さらに公示価格を規準とした価格との均衡及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 － 22	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 3,230,000 円／㎡	[109.2]／100	100／[100.0]	100／[102.0]	[103.0]／100	3,560,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								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／[107.1]	[103.0]／100	3,570,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
								交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	+1.0
								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　3,100,000 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　+15.2 %　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、中東情勢や金融資本市場における変動の影響などに注視する必要がある。 （地域要因）近隣地域の周辺では大規模な高級シニアレジデンスが開業し、今後人口増加や繁華性向上などが期待される。 （個別的要因）個別的要因に特段の変動要因はない。