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)　５－27　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人　日本不動産研究所 |
|---|---|---|---|---|
| 港(都)　５－27 | 東京都 | 区部第２ | 氏名 | 不動産鑑定士　　江藤　恭之 |

| 鑑定評価額 | 3,780,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 9,900,000 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] | 6,190,000 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 | 港区西新橋二丁目１２３番１外<br>「西新橋２－３５－２」 | | | ②地積（㎡） | 382<br>(　　) | 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<br>(80,600)<br>防火<br><br>（その他）<br>地区計画等<br>住宅付置義務<br>(100,800) |
| | 不整形<br>1：1.5 | 店舗、事務所兼駐車場<br>Ｓ 12 | 中高層の店舗兼事務所等が混在する商業地域 | 北東40 m<br>都道、<br>南東側道 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 虎ノ門ヒルズ410 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　80ｍ、西　70ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ | 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　18 m、奥行　約　25 m、規模　450 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない。 | 街路：４０m都道 | 交通施設：虎ノ門ヒルズ駅南東方 410 m |
| | | 法令規制：商業 (100,600) 地区計画等 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中高層の事務所ビル、店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ「新虎通り」沿いの商業地域である。地域内には格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 地区計画による高層店舗兼事務所地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地 +3.0<br>形状 -1.0<br>容積率 +20.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 10,400,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 9,480,000 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周辺区の中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地域である。主たる需要者層は、Ｊ－ＲＥＩＴ、不動産投資ファンド、機関投資家及び大手不動産会社等である。中小規模のオフィスビルの賃貸市場は堅調に推移しており、収益用不動産に対する購入需要は底堅く、取引価格は堅調に推移している。価格水準は、平米単価で９００～１２００万円程度、総額では２０～５０億円程度と見込まれる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は、賃貸用不動産の開発素地としての需要が見込まれる。比準価格は、高い規範性の認められる取引事例を基礎として試算されており、市場性を反映した価格である。収益価格は、賃料水準や収益用不動産の利回り水準等に基づく賃貸事業としての収益性を反映した価格である。したがって、比準価格と収益価格とを関連付けて、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<br>標準地番号<br>港　５－５ | 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<br>7,740,000 円／㎡ | [106.6]/100 | 100/[103.0] | 100/[ 98.8] | [122.4]/100 | 9,920,000 | | 標準　街路 0.0<br>準　交通 0.0<br>化　環境 0.0<br>補　画地 +3.0<br>正　行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域　街路 -1.0<br>域　交通 +5.5<br>要　環境 -14.0<br>因　行政 +10.0<br>その他 0.0 |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号<br>港(都)　５－４ | 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<br>5,500,000 円／㎡ | [121.5]/100 | 100/[100.0] | 100/[ 83.1] | [122.4]/100 | 9,840,000 | | 標準　街路 0.0<br>準　交通 0.0<br>化　環境 0.0<br>補　画地 0.0<br>正　行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域　街路 0.0<br>域　交通 +6.5<br>要　環境 -22.0<br>因　行政 0.0<br>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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　8,850,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間 +11.9 %　半年間 % | ③価格変動形成要因の | （一般的要因） | 物価上昇や金融資本市場の変動等により先行きに対する不透明感が残る市場であるが、優良物件に対する需要は堅調である。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | （地域要因） | 「虎ノ門」駅及び「虎ノ門ヒルズ」駅の周辺では再開発事業が進展しており、都市機能の更新が図られている。 |
| | | | （個別的要因） | ない。 |