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)　９－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス北村
港(都)　９－１	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　北村　五月

鑑定評価額	1,590,000,000 円	１㎡当たりの価格	760,000 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]	580,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 18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	港区港南五丁目４番４「港南５－４－３６」			②地積（㎡）	2,095 (　　)	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	準工 (60,400) 防火
	1：1.5	倉庫兼事務所 ＳＲＣ６	流通業務施設が集積する工業地域	西40 m 都道	水道、ガス、下水	品川2 km	（その他） (70,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　0ｍ、南　80ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	流通業務用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 ｍ、奥行　約　53 ｍ、規模　2,095 ㎡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	品川駅東方2 km	法令規制 準工 (70,400)
	⑤地域要因の将来予測	臨海部に位置する流通業務地域として成熟しており、今後も現状を維持していくものと予測する。地価は周辺動向の影響を受け上昇傾向にある。						

(3)最有効使用の判定	流通業務用地		(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　785,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　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	同一需給圏は首都圏臨海部に形成される工業及び流通業務地域である。交通インフラの整備が行き届いていることと、工場跡地などの比較的まとまった画地が供給されることから、需要者の中心は大型の物流施設の開発を企図するデベロッパーや、自社使用を目論む運送事業者等である。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同程度の規模の土地については１０～２０億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	臨海部の流通業務地域であり土地利用者は限定的であるが、その希少性から、自用、賃貸問わず常に一定の需要が見込める土地である。このような市場環境下では、実証的な比準価格は信頼性が高い。一方、収益価格は想定要素が介在するが、賃貸市場を反映した理論的な価格である。両価格の開差も比較的小さいため、それぞれを関連づけ、さらに類似性のある地価公示標準地との検討を踏まえ、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 大田　９－２	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 +1.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 890,000 円／㎡	[107.7]/100	100/[100.0]	100/[126.4]	[100.0]/100	758,000			
(9)指定基準地の検討	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	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 675,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかな回復傾向が続いている。港区の人口は微増傾向、土地取引価格は上昇傾向である。
	②変動率　年間 +12.6 %　半年間 %		地域要因：臨海部の流通業務地域として成熟しており、今後も静態的に推移すると予測する。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。