

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	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 渡邊 佳則

鑑定評価額	1,400,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	2,150,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[ 令和 7年1月]	1,580,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		港区南青山七丁目 2 7 4 番 「南青山 7 - 1 3 - 5」				地積 (㎡)	652 ( )	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200) 準防 高度(2種最高17m) (その他) 第一種文教地区 (70,200)		
	1 : 1.5	共同住宅 R C 5	共同住宅が建ち並び中に 戸建住宅も残る住宅地域		北東5.6 m 区道	水道、 ガス、 下水	広尾900 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 35 m、北 40 m				標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 5 . 6 m区道		交通	広尾駅北西方900 m		法令	1 中専 (70,200) 準防 高度(2種最高17m) 第一種文教地区	
		事項		路		施設			規制	第二種文教地区	
	地域要因の将来予測	中層共同住宅を中心とする住環境が良好な住宅地域であり、また商店街からも近いことから生活利便性も高く、今後も良質な中層共同住宅が供給されていくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地						(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 2,300,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 1,720,000 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	同一需給圏は主に青山、麻布、赤坂を中心とする港区内の優良住宅地域である。主たる需要者層は分譲又は賃貸マンション開発業者等である。住環境が良好な住宅地域であり、富裕層からも引き続き根強い人気がある。また昨今における円安傾向も追い風となり、海外投資家層からの引き合いも強く、地価は上昇傾向にある。土地取引の中心的価格帯は、標準的画地規模で概ね総額 1 2 億円 ~ 1 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類似地域等に存する取引事例により試算されたものであり、試算の過程も適切であることから不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格である。また対象基準地周辺には賃貸用共同住宅も多く存在し、収益価格についても加味すべきである。以上により、比準価格を中心に収益価格を比較考量のうえ、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 示価格 と格し をた	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -2.0	
	標準地番号 港	- 21					準 交通 0.0		域 交通 +3.0		
	公示価格 2,410,000 円 / ㎡	[106.5] 100	100 [104.0]	100 [114.9]	[100.0] 100	2,150,000	化 環境 0.0		要 環境 +15.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	補 画地 +3.0	因 行政 -1.0	
	港(都)	- 6					正 行政 +1.0		その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 2,650,000 円 / ㎡	[113.2] 100	100 [103.0]	100 [135.7]	[100.0] 100	2,150,000	その他 0.0				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,900,000 円 / ㎡			価 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ものの、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まっている。					
	- 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					( 地 域 要 因 )	広尾駅の他に表参道駅の利用も可能な中層共同住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、需給は安定している。				
	代表標準地	標準地	( 個別的 要 因 )				個別的要因に特段の変動要因はない。				
	標準地番号	-									
	公示価格	円 / ㎡									
変動率	年間 +13.2 %	半年間 %									