

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
港(都) 5 - 2	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 服部 毅

鑑定評価額	2,270,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,850,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

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 4 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	7,370,000 円 / m ²
(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		港区南青山五丁目 4 9 5 番 「南青山 5 - 1 3 - 1」				地積 (㎡)	230 ()	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		商業 (80,600) 防火 高度(最高50m) (その他) 第二種文教地区 (100,600)			
	1 : 1.5	店舗兼事務所 S 10	高層店舗兼事務所ビル等の多い商業地域		北東16.3 m 区道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	表参道390 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 35 m					標準的使用	高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街 1 6 . 3 m区道 路		交通施設	表参道駅南東方390 m		法令規制	商業 (100,600) 防火 第二種文教地区 高度(最高50m)	
	地域要因の将来予測	近隣地域の街路は都市計画道路であるものの事業決定の時期は未定である。そのほか地域要因に格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 セットバック			+2.0 -1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 10,300,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 9,660,000 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・渋谷区における青山通り等幹線道路沿いの高度商業地域。表参道駅周辺は高級ブランド店等の出店意欲が強く、基準階も美容系店舗やアパレル系企業の事務所等需要は堅調である。主たる需要者は優れた資金調達能力を有し国内外で活動する不動産ファンド、不動産会社、事業会社等と考えられる。土地のみの取引は殆ど見受けられないものの、2 0 0 ㎡ ~ 3 0 0 ㎡程度の土地で2 0 億円 ~ 4 0 億円の取引になると見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性を有する高度商業地の取引事例より求められた実証的な価格である。収益価格は対象基準地の投資採算性を反映しており、都心商業地では有力な指標といえる。主たる需要者は収益性を重視する不動産ファンド、不動産会社等で収益価格の説得力が高いと判断し、収益価格を重視して比準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とおり決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 +1.0		
	標準地番号 港 5 - 9								準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[103.4]	100	100	[101.0]	9,850,000	補 画地 -1.0	因 行政 +10.0			
	11,800,000 円 / ㎡	100	[94.1]	[133.0]	100	正 行政 -5.0		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	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	標 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	港(都) 5 - 5								準 交通 0.0	域 交通 +7.0		
	前年指定基準地の価格		[102.1]	100	100	[101.0]	補 画地 0.0		因 行政 +20.0			
	14,300,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[150.4]	100	正 行政 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,210,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	世界的な政情不安定要因があるものの景気は緩やかな回復基調にあり、積極的な不動産投資姿勢が継続している。						
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〔 地 域 要 因 〕	ブランド店等が多い青山地区では外国人観光客を含め客足が回復している。店舗・事務所ともテナントの引き合いは強い。					
	変動率 年間 +6.9 % 半年間 %						〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動はない。				