

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	柏原総合鑑定
港(都) 5 - 15	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 柏原 理奈
鑑定評価額	573,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,410,000 円/㎡

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 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	2,510,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		港区南青山二丁目 3 6 6 番 「南青山 2 - 1 4 - 1 5」				地積 (㎡)	168 ()	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		近商 (80,400) 防火 高度(最高31m) (その他) (100,400)				
	1 : 1.2	店舗、事務所兼ホテル R C 4F 1B	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		南西9 m 区道	水道、ガス、下水	外苑前180 m						
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 10 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11.5 m、奥行 約 14 m、		規模 160 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 近隣では神宮外苑再開発が進捗している。		街路 9 m区道	交通施設	外苑前駅南東方180 m		法令規制	近商 (100,400) 防火 高度(最高31m)				
	地域要因の将来予測	背後に広大な青山墓지가広がり商業地域としての面的広がり欠けるが、駅に近い利便性と 3 A エリアの優良な顧客層及びブランド力を有する地域である。周辺では再開発事業が進捗しており地域環境の更新が期待される。											
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(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 3,690,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 3,050,000 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	同一需給圏は中層店舗兼事務所のほか共同住宅も見られる港区及び隣接区内の近隣商業地域。区内 3 A 地区の代替性が高い。需要者は主としてファンドや国内外の投資家等が想定される。周辺では神宮外苑の再開発が進捗しており、その波及効果も期待される。駅に近い利便性から店舗、事務所ともに賃貸需要は堅調で、地価は上昇している。市場の中心となる価格帯は 1 6 0 ㎡前後の土地で総額 5 ～ 8 億円程度。一棟の収益物件で 1 0 億円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の市場で成立した取引価格を基礎として試算された実証的な価格である。一方、収益価格は対象基準地の投資採算性を反映する理論的な価格である。想定される需要者である不動産ファンド等は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格は賃料や建築費等の想定により価格が大きく振れるため、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を規準とした価格や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)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号 港	標準地 5 - 20	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	標準街路	0.0	地域交通	+4.0	
	公示価格 5,020,000 円 / ㎡	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [154.4]	[100.0] 100	3,470,000	標準交通		0.0	地域交通	-1.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 港(都)	5 - 21	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	標準街路	0.0	地域交通	+1.0	
	前年指定基準地の価格 2,980,000 円 / ㎡	[113.4] 100	100 [103.0]	100 [96.5]	[100.0] 100	3,400,000	標準交通		0.0	地域交通	-4.5		
(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 2,960,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	企業収益は改善しており、雇用情勢にも改善の動きがみられる。緩やかな金融環境の維持により不動産投資家の投資姿勢は積極的である。							
	- 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	外苑前駅近くの青山通り背後に位置する近隣商業地域。周辺では神宮外苑の再開発が進捗し、国内外から来街者の増加が期待される。						
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	個別的要因				個別的要因に変化はなく、個別的要因に影響を及ぼす需要者の選好性にも特段の変化は見られない。						
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +15.2 %	半年間 %										