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)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東急不動産株式会社
港(都)　－ 4	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　北川　哲也

鑑定評価額	525,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,870,000 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]	2,140,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24日	(５)価格の種別	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	港区南青山四丁目４８７番 「南青山４－２６－１８」				②地積 (㎡)	183 (　　)	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		１中専 (60,300) 準防 高度(2種最高22m) （その他） (70,212)
	1：1	事務所兼住宅 ＲＣ 3F 1B	住宅、事務所等が混在する住宅地域	北西5.3 m 区道	水道、ガス、下水	表参道560 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　90ｍ				②標準的使用	中低層事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　14 m、規模　170 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	５．３m区道	交通施設	表参道駅　南東方560 m	法令規制	１中専 (70,212) 高度(2種最高22m)
	⑤地域要因の将来予測	交通利便性、住環境に優れた住宅地域であり、需要は根強い。地域要因に特段の変動は認められないことから、当面は現状を維持するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	中低層事務所兼共同住宅地			(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	3,030,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	2,240,000 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、港区内の青山、麻布、赤坂エリア等を中心として、商業地の背後に戸建住宅、共同住宅、事務所兼共同住宅等が混在する住宅地域及び商住混在地域である。主たる需要者は、自己利用を目的とする富裕層の個人や法人のほか、賃貸目的の不動産事業者等である。駅徒歩圏にあり、かつ人気の高い住宅地等に対する需要は強く、規模や形状により異なるものの、標準的画地（１７０㎡程度）の土地取引の中心価格帯は４～６億円程度である。
(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代替競争関係にある事例を採用しており、取引市場の実勢を反映している。収益価格は周辺の利用状況、個別性を踏まえ、賃貸事業を目的とする不動産事業者等の観点から算出している。対象基準地は人気の高い住宅地に存し、利便性や住環境等を中心として価格形成がなされることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地価公示標準地及び指定基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 港　－ 3	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	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 0.0 交通 +2.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 3,770,000 円／㎡	[107.0]／100	100／[100.0]	100／[142.8]	[100.0]／100	2,820,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都)　－ 6	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 3,000,000 円／㎡	[117.3]／100	100／[103.0]	100／[120.8]	[100.0]／100	2,830,000					

(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 ■継続 □新規 前年標準価格　2,470,000 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／㎡ ②変動率　年間 +16.2 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響については注視する必要がある。不動産市況は上昇基調で推移している。 地域要因：成熟した住宅地域であり、地域的特性に変化は認められない。 個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。