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)　－ 5　宅地-1

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　渡邉　佳則

鑑定評価額	1,630,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,500,000 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]	1,860,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	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	港区南青山七丁目２７４番 「南青山７－１３－５」				②地積（㎡）	652 (　　)	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 (60,200) 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 ＲＣ 5	共同住宅が建ち並ぶ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	①範囲	東　90ｍ、西　60ｍ、南　35ｍ、北　40ｍ				②標準的使用	中層共同住宅地	
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．６m区道	交通施設	広尾駅北西方900 m	法令規制	１中専 (70,200) 準防 高度(2種最高17m) 第一種文教地区
	⑤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	2,680,000 円／㎡					
	収益還元法	収益価格	1,960,000 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。中規模画地が多い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１４億円～１７億円程度である。							
(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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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				⑦内訳			
	標準地番号 港 － 21						標準	街路	0.0		地域	街路	-2.0	
	公示価格 2,820,000 円／㎡	[108.5]/100	100/[103.0]	100/[118.9]	[100.0]/100	2,500,000	準化	交通	0.0		要因	交通	+3.0	
							補正	環境	0.0			環境	+19.0	
								画地	+3.0			行政	-1.0	
								行政	0.0			その他	0.0	
								その他	0.0					

(9)指定基準地の検討	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				⑦内訳			
	前年指定基準地の価格 3,000,000 円／㎡	[117.3]/100	100/[103.0]	100/[136.8]	[100.0]/100	2,500,000	標準	街路	0.0		地域	街路	+2.0	
							準化	交通	0.0		要因	交通	+4.0	
							補正	環境	0.0			環境	+24.0	
								画地	+3.0			行政	+4.0	
								行政	0.0			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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,150,000 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 +16.3 % 半年間 %	③価格変動要因の形成状況	
			一般的要因：景気は緩やかに回復しているが、中東情勢や金融資本市場における変動の影響などに注視する必要がある。
			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。
			個別的要因：個別的要因に特段の変動要因はない。