鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 3日　提出
港（都）　5－2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鹿島プロパティマネジメント株式会社
港（都）　5－2	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　熊丸　博昭

鑑定評価額	2,420,000,000 円	１㎡当たりの価格	10,500,000 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 2日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	7,930,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	港区南青山五丁目４９５番「南青山５－１３－１」			②地積（㎡）	230（　　）	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	商業(80,600) 防火 高度(最高50m)
	1:1.5	店舗兼事務所 Ｓ１０	高層店舗兼事務所ビル等の多い商業地域	北東16.3m区道、北西側道	水道 ガス 下水	表参道 390m	(その他) 第二種文教地区 (100,600)

(2)近隣地域	①範囲	東　100m、西　100m、南　20m、北　10m			②標準的使用	高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　240 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６．３m区道	交通施設	表参道駅南東 390m	法令規制 商業(100,600) 防火 第二種文教地区 高度(最高50m)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は都市計画道路に接面しているが、事業決定の時期は未定である。地域要因に特段の変動はなく、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	高層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0 セットバック -1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,400,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	9,560,000 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、港区及び周辺区の高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地域である。主な需要者は、賃貸事業を目的とする不動産事業者や収益物件の取得を目的とする投資法人、自己使用を目的とする大企業等である。幹線道路を中心として、周辺には洗練された物販、飲食、サービス店舗や事務所が多く集積し、繁華性が良好であることから、強い不動産投資需要が見られる。画地規模等により価格に幅があるが、土地取引は２０～４０億円程度が中心である。
(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、同一需給圏内の規範性ある取引事例から試算しており実証的な価格と言える。収益価格は、対象基準地における収益性を反映しており説得力を有する。対象基準地に係る価格決定において、主な市場参加者は、取引相場の実勢に着目するとともに、賃貸事業を想定した収益性を重視する。よって本件では、比準価格及び収益価格を関連付けて、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港　5-9	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 12,300,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[94.1]	100/[129.5]	[101.0]/100	10,500,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 -5.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +11.0 行政 +10.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 港（都）　5- 5	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 14,600,000 円／㎡	[105.5]/100	100/[100]	100/[147.8]	[101.0]/100	10,500,000		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	街路 +1.0 交通 +7.0 環境 +14.0 行政 +20.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　9,850,000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 +6.6％　半年間 ％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 金利上昇、労働力人口減少、国際情勢等懸念材料はあるが、物価上昇や強い投資需要を背景に不動産価格・賃料は上昇傾向が続いている。 ［地域要因］ 地域要因に特段の変動はない。繁華性は良好な商業地域であり、地価は上昇傾向が続いている。 ［個別的要因］ 個別的要因に特段の変動はない。画地条件以外は近隣地域内でほぼ標準的な画地である。