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)　５－14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
港(都)　５－14	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　服部　毅

鑑定評価額	15,200,000,000 円	１㎡当たりの価格	32,600,000 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]	22,080,000 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	港区北青山三丁目３３番２			②地積(㎡)	465 ( )	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) （その他） 第二種文教地区 (100,600)
	1：1.5	建築中	高層店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域	南西36 m 都道	水道、ガス、下水	表参道50 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ	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　16 m、奥行　約　25 m、規模　400 ㎡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：３６m都道	交通施設：表参道駅南東方50 m
		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	近隣地域を含む表参道地区は既に日本を代表する高度商業地としてその地位を確立しており、今後も現状のような高い繁華性を維持すると予測する。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,600,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	31,300,000 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	同一需給圏は銀座、新宿等日本を代表する高度商業地域。情報発信の拠点機能と位置づける高級ブランド店や日本初出店等の店舗が多く、マスコミにも取り上げられる機会が多い。取引当事者の把握は難しいが、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ないものの、３００㎡～５００㎡程度の土地で１００億円～１７０億円程度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、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、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 渋谷 5 － 26	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 / 化 環境 0.0 / 補 画地 +6.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 -2.0 / 環境 +1.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0
	公示価格 29,900,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[106.0]	100／[89.1]	[100.0]／100	32,600,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 / 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(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 30,600,000 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 +6.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：物価上昇や金利の緩やかな上昇の傾向が見られるものの、景気は緩やかな回復基調で、積極的な不動産投資姿勢は継続している。
			地域要因：ブランド店等が多い表参道地区では外国人観光客を含め客足が回復している。出店ニーズも堅調で、不動産投資需要は堅調。
			個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。