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　４日提出
港(都)　５ － 15　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル．ＪＰ
港(都)　５ － 15	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　野坂　啓介

鑑定評価額	659,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,920,000 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]	2,960,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 18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	港区南青山二丁目３６６番 「南青山２－１４－１５」			②地積（㎡）	168 (　　)	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	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 ＲＣ 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	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	中層店舗兼事務所地
	③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		
	④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：９m区道	交通施設：外苑前駅南東方180 m　法令規制：近商(100,400)　高度(最高31m)
	⑤地域要因の将来予測	背後に広大な青山墓地が広がり商業地域としての面的広がりに欠けるが、駅に近い利便性と３Ａ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	4,250,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,280,000 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、港区内の店舗兼事務所のほか共同住宅も見られる普通商業地域と、その周辺の店舗や事務所等が見られる住商混在地域である。需要者は主として投資目的の法人や地縁のある事業者等である。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。周辺の賃貸需要も堅調で、地価は上昇している。市場の中心となる価格帯は１６０㎡前後の土地で総額５～８億円程度。一棟の収益物件で１０億円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引市場の実勢を反映している。取引事例は同一需給圏内の類似性の高い事例を採用しており、説得力がある。また、需要者層を考慮すると、収益性に着目した収益価格は重視すべき価格である。以上より、比準価格と収益価格を関連づけ、指定基準地等との検討を踏まえ、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　5 － 20	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 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +4.0 交通 -1.0 要環境 +53.0 因行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 5,820,000 円／㎡	[106.1]／100	100／[100.0]	100／[157.5]	[100.0]／100	3,920,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都)　5 － 21	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 化環境 0.0 補画地 +3.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +1.0 交通 -4.5 要環境 -2.0 因行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 3,380,000 円／㎡	[113.0]／100	100／[103.0]	100／[94.5]	[100.0]／100	3,920,000			

(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　3,410,000 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 +15.0 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：金利は上昇傾向にあるが、依然として都心部の商業地に投資資金が集中。港区内のオフィス、店舗の賃貸市場も回復した。 地域要因：外苑前駅近くの青山通り背後に位置する商業地域。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。 個別的要因：個別的要因に変動はない。