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 － 22　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
港(都)　５ － 22	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　川端　康弘

鑑定評価額	3,620,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,400,000 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]	4,050,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	港区南麻布五丁目６６番１ 「南麻布５－１５－２５」				②地積（㎡）	671 (　　)	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 (80,500) 防火 高度(最高40m) （その他） 住宅付置義務 (100,500)
	台形 ２：１	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 8F 1B	中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	西25 m 都道	水道、ガス、下水	広尾80 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	住宅等の付置のある高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　20 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	２５m都道	交通施設	広尾駅北80 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 高度(最高40m) 住宅付置義務
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中高層店舗兼事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であるが、地域要因に特段の変動はみられず、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	住宅等の付置のある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　5,710,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　4,400,000　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、港区及び周辺区の中高層店舗兼事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。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取得を目的とする投資法人、自己使用を目的とする企業等である。幹線道路に接面し視認性が高く、高度利用が可能な土地は稀少性を有する。用途の多様性を有することからも、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３０～４０億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である。収益価格は対象基準地における収益性を反映し説得力を有する。対象基準地に係る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。本件では堅調な不動産需要の実勢を反映した比準価格をやや重視し、収益価格を比較考量して、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 － 11	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 準 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 0.0 域 交通 -1.0 要 環境 -5.0 因 行政 +10.0 その他 0.0	
	公示価格 5,220,000 円／㎡	[106.5]／100	100／[100.0]	100／[103.5]	[100.0]／100	5,370,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都)　５ － 13	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 準 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 -1.0 域 交通 -6.0 要 環境 +5.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 4,550,000 円／㎡	[116.0]／100	100／[100.0]	100／[97.7]	[100.0]／100	5,400,000				

(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　4,680,000 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 +15.4 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）物価上昇、金融資本市場の変動、床供給量の増大等不透明な要因はあるが、堅調な不動産投資需要を背景に不動産価格は上昇傾向にある。 （地域要因）地域要因に特段の変動は無い。繁華性は概ね良好であり、地価は上昇傾向で推移している。 （個別的要因）個別的要因に特段の変動はない。近隣地域内ではほぼ標準的な画地である。