

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
千代田(都) 5 - 3	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 濱田 哲司

鑑定評価額	15,100,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,970,000 円 / ㎡
-------	------------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[ 令和 6年1月]	5,380,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		千代田区霞が関三丁目5 3 番2 外 「霞が関3 - 7 - 1」				地積 (㎡)	1,896 ( )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,700) 防火	
	1 : 3.5	事務所 S 17F 1B	高層の事務所が建ち並び 官公庁の多い商業地域		北44 m 都道、 四方路	水道、 ガス、 下水	溜池山王270 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,924)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 80 m、北 0 m				標準的使用	高層事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、 奥行 約 40 m、		規模		1,000 ㎡程度、 形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに事務所ビルや 官公庁が建ち並びオフィス街		街路	4 4 m都道	交通施設	溜池山王駅 東方270 m		法令 商業 (80,700) 防火 規制 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測		虎ノ門駅周辺の再開発事業が進捗し、事務所の集積度が飛躍的に高まりつつある。虎ノ門地区と官庁街との接点部に位置し、官公庁関連業種の底堅い需要が見込めることから、今後も堅調に推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定		総合設計を利用した高層事務所地					(4)対象基準地の 個別的 要因	四方路 容積率 高低差		+10.0 +5.0 -1.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 8,250,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 7,540,000 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		同一需給圏は千代田区・港区内の幹線道路沿いの業務系高度商業地域である。需要者は大手の不動産会社、事業法人、投資法人、生命保険会社等が中心である。隣接する虎ノ門地区では再開発事業が複数進捗しており、事務所集積が進んでいる。オフィスは空室率が依然として高目で推移しているが、需要は回復基調にある。中心となる価格帯は比較的規模のまとまった土地の取引が中心であることから、土地の場合で1 0 0 億円以上となる。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格試算に当たって採用した取引事例はいずれも千代田区・港区にある高層事務所地の事例で、収益価格試算に当たって採用した各諸元はいずれも最近の実態を反映している。当地区における土地需要としては、収益目的のほか、大手企業による自社ビル保有目的もあり、収益性以外の外部効果も考慮される面がある。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地等との均衡に留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 千代田	標準地 5 - 14	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 他 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +23.0 因 行政 0.0 他 その他 0.0	
	公示価格 8,510,000 円 / ㎡		[103.5] 100	100 [102.0]	100 [124.2]	[114.3] 100	7,950,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 千代田(都)	標準地 5 - 18	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 他 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +1.0 要 環境 -2.0 因 行政 +4.0 他 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 6,500,000 円 / ㎡		[106.9] 100	100 [100.0]	100 [ 99.9]	[114.3] 100	7,950,000			
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,450,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	個人消費は足踏みが見られるが、設備投資は持ち直してきている。金融機関の融資姿勢は緩和が続いている。				
	- 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				〔地域 要因〕	隣接する虎ノ門地区で再開発事業が進捗しており、当地区を含む周辺地域全体の事務所集積が進んでいる。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 標準地番号			〔個別的 要因〕	個別的要因の変動は特にない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 %							