

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社虎ノ門アブレイザル
港(都)5-8	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 安本 光夫
鑑定評価額	1,450,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,610,000 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 4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年 1月]	4,080,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		港区新橋五丁目2番3外 「新橋5-14-4」				地積 (㎡)	259 ( )	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						
	不整形 1:2	事務所兼駐車場 R C 9F1B		中高層の事務所ビル が建ち並ぶ商業地域		南東36m国道、 背面道	水道、 ガス、 下水	新橋 480m		(その他) ( 100, 700 )						
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 70 m、北 70 m		標準の使用		高層店舗兼事務所地										
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	3 6 m国道		交通 施設	新橋駅 南西方480m		法令 規制	商業 ( 100, 700 ) 防火				
	地域要因の 将来予測	幹線道路沿いに中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域で、熟成度も比較的高く、特に地域要因に影響を与える開発計画は見られず、古いビルの建替が見られる程度である。当面は概ね現況のまま推移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	二方路 形状		+3.0 -1.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		5,910,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		4,940,000 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、中央区および千代田区の、中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は開発業者や法人投資家等である。コロナ禍による事務所の空室率の上昇および賃料の下落からは回復途上であるが、土地や事務所ビルの高い需要に対して供給が少ないため、取得競争が激しく、価格の上昇が続いている。取引の中心となる価格帯は5～7百万円/㎡程度、標準的規模で15億円前後である。															
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づいて求められたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方収益価格は対象不動産が生み出すであろう収益に基づいて求められたもので、収益性を反映した理論的な価格である。想定される需要者は開発業者や法人投資家等であることから、比準価格と収益価格を相互に関連づけ、類似する地価公示標準地からの検討および指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。															
(8) 公示価格 とした	代表標準地 標準地番号		標準地	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 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +4.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格			[ 105.0 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 104.0 ]	[ 102.0 ] 100	5,590,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0					
(9) 指定 からの 基準地 検討	指定基準地番号			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 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +4.0 -10.0 -10.0 0.0	
	前年指定基準地の価格			[ 109.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 84.2 ]	[ 102.0 ] 100	5,630,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0					
(10) 対象基 準地の 前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一般 的 要 因 ]	海外の景気動向や中東・ウクライナ情勢、国内の物価上昇など懸念材料が多く、景気は足踏みが見られるが、緩やかな回復傾向にある。									
	前年標準価格 5,100,000 円/㎡						[ 地 域 要 因 ]	熟成した商業地域であり、特に対象地域に影響を与えるような開発計画は見られない。								
	-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							[ 個 別 的 要 因 ]	画地条件が良いため、代替・競争関係にある他の不動産と比較し、競争力に優れる。個別的要因に変動は見られない。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡															
	変動率	年間	+10.0 %	半年間	%											