

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 4日 提出
港（都） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鹿島プロパティマネジメント株式会社	
港（都） 5－3	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士	熊丸 博昭
鑑定評価額	801,000,000 円		1㎡当たりの価格	5,340,000 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]	4,080,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 24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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		港区虎ノ門一丁目224番7「虎ノ門1－16－8」				②地積(㎡)		150	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(80,700)防火		
	1:1.5	事務所SRC7F1B		中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		南東11m区道		水道ガス下水	虎ノ門ヒルズ近接		(その他)地区計画等(100,700)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 10m、西 30m、南 30m、北 80m				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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項	特にない	街路	11m区道	交通施設	虎ノ門ヒルズ駅南西近接	法令規制	商業(100,700)防火地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測		周辺では複数の再開発事業が実施され整備が進みつつあり、今後発展的に推移していくことが期待される。										
(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		5,790,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		4,670,000 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店舗兼事務所ビル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の取得を目的とする投資家等である。令和2年に「虎ノ門ヒルズ」駅が開業し、周辺では再開発事業による整備が進んだ。床供給量増大による市場の悪化懸念もある一方、繁華性、収益性の向上期待から、地価は上昇傾向で推移している。画地規模等により価格に幅があるが、土地取引は10億円前後が中心である。											
(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。よって本件では比準価格及び収益価格ともにほぼ同等の信頼性を有するものと判断し、両価格を関連付けて、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) 公示価格を規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 港 5-5 公示価格 5,970,000 円/㎡		[104.7] 100		100 [103.0]	100 [114.0]	[100] 100	5,320,000					
(9) 指定基準地からの検討	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -1.0 環境 +11.0 行政 -10.0 その他 0.0
	港(都) 5-18 前年指定基準地の価格 5,040,000 円/㎡		[109.3] 100		100 [100]	100 [102.9]	[100] 100	5,350,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 4,880,000円/㎡				③変動状況要因の	[一般的要因]		物価上昇、金融資本市場の変動、賃貸床供給量の増大等不透明な要因はあるが、堅調な投資需要を背景に不動産価格は上昇傾向にある。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]		令和5年7月「虎ノ門ヒルズ」駅が隣接ビルの竣工と共に整備が進んだ。繁華性の向上期待から、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。					
		②変動率	年間 +9.4%	半年間 %									