

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
港(都)5-5 宅地-1

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)5-5	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 安本 光夫
鑑定評価額	16,800,000,000 円		1㎡当たりの価格	14,300,000 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	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	11,200,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		港区新橋一丁目103番4 「新橋1-18-16」				地積 (㎡)	1,176 ()	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, 800) 防火			
	1.2:1	店舗、事務所兼駐車 場 S R C 9F3B		高層の店舗兼事務所 が建ち並ぶ商業地域		南西33m都道	水道、 ガス、 下水	内幸町近接		(その他) 住宅付置義務 駐車付置義務 (100, 800)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 70 m、北 30 m				標準的使用	住宅等の付置のある高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模		750 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	3 3 m都道	交通 施設	内幸町駅近接		法令 規制 商業 住宅付置義務 駐車付置義務 (100, 800) 防火			
	地域要因の 将来予測		虎ノ門ヒルズ周辺で再開発が一部完了、虎ノ門駅周辺や内幸町でも大規模な再開発が進行中である。近隣地域は現時点 では大きな変化はなく、当面は現状を維持すると予測する。										
(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		15,100,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		12,500,000 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、千代田区および中央区内の、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域である。需要者の中心は大手建設 業者、不動産業者や法人投資家であるが、事業会社も見られる。大規模オフィスの供給があり、空室率は高止まり気味 であるが、緩和的な金融政策が続いていることや、旺盛な不動産投資需要に支えられ、土地価格は安定的に推移してい る。取引の中心となる価格帯は、対象地の規模で 1 5 , 0 0 0 千円/㎡前後、総額 1 5 0 億円超である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		新橋駅に近い高度商業地域にあり、需要者は賃貸事務所の開発業者が中心と考えられる。収益価格は収益性を反映した 理論的な価格であり、比準価格は市場性を反映した実証的な価格であるため、収益価格と比準価格を関連づけ、対象不 動産は地価公示標準地でもあることから1月1日からの変動要因を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示規 格とし た	代表標準地 標準地番号 港5-1		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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 14,000,000 円/㎡		$\frac{102.1}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	14,300,000						
(9) 指定 からの 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	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(10) 対象基 準地の 検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,700,000 円/㎡			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。							
	-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 港5-1 公示価格 14,000,000 円/㎡					[地 域 要 因]	近隣地域では再開発等は見られないが、周辺で大規模な再開発が多く、供給過剰も懸念されている。						
	変動率 年間 +4.4 % 半年間 +2.1 %						[個別 的 要 因]	ほぼ標準的な規模・画地条件であり、代替・競争関係にある他の不動産と比較し、競争力は同等である。個別的要因に変動は見られない。					