

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定
港(都) 5 - 9	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 佐々木 元偉

鑑定評価額	9,520,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,700,000 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]	5,530,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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		港区西新橋三丁目104番1外				地積 (㎡)	1,237 ()	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	
	1:2.5	建築中	高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		南東33 m 都道、四方路	水道、ガス、下水	御成門100 m		(その他) 駐車付置義務 住宅付置義務 (100,700)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 20 m、奥行 約 50 m、規模 1,000 ㎡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	御成門駅北方100 m		法令 商業 (100,700) 規制 駐車付置義務 住宅付置義務	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ既存の商業地域。周辺では建替え等も進んでおり発展が予想される。								
(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	四方路 +8.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 7,900,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 6,990,000 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、港区内及び周辺区の幹線道路及び準幹線道路沿いの高度商業地域、準高度商業地域である。需要者の中心は投資用不動産の取得を目的とした法人、機関投資家、大手企業等である。日比谷通り沿いは、繁華性が高く希少性を有するため需給状況は安定している。コロナ禍の影響は少なく地価は安定傾向を示した。土地は1㎡当り700万円～900万円、土地建物総額は、100億円～150億円が中心価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ幹線道路沿いの熟成度の高い商業地域に位置する。比準価格は市場の実勢を反映した実証的で規範性の高い価格である。一方、収益価格は収益性を的確に反映した理論的価格である。対象地は幹線道路沿いの商業地で収益性に基づく収益価格が重視される傾向を有する。従って、比準価格及び収益価格を関連付け、さらに公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 港 5 - 36							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 9,300,000 円/㎡	[105.5] 100	100 [102.0]	100 [135.0]	[108.0] 100	7,700,000		化 環境 0.0	要 環境 +35.0	
								補 画地 +2.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	港(都) 5 - 4							準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格 4,250,000 円/㎡	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [65.2]	[108.0] 100	7,700,000		化 環境 0.0	要 環境 -29.0	
								補 画地 0.0	因 行政 -10.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(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 7,000,000 円/㎡			価格変動要因の形成状況	〔一般的要因〕	低金利政策と金融緩和により地価は上昇傾向を示したが、金利上昇の懸念や建築費の高騰等により不透明感は継続している。				
	- 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〕	高層の店舗兼事務所ビル等の多い既存の商業地域で需要は安定している。沿道ではビルの建替え等も進み地価は上昇傾向を示した。				
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	個別的要因に変動は無い。				
	標準地番号 -									
	公示価格 円/㎡									
	変動率 年間 +10.0 % 半年間 %									