

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東急不動産株式会社
港(都) 5 - 27	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 阿比留 健次

鑑定評価額	2,990,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,800,000 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]	4,890,000 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	倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		港区西新橋二丁目123番1外「西新橋2-35-2」				地積(㎡)	383	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(80,600)防火				
	不整形1:1.5	店舗、事務所兼駐車場S12	中高層の店舗兼事務所等が混在する商業地域		北東40m都道、南東側道	水道、ガス、下水	虎ノ門ヒルズ410m		(その他)地区計画等住宅付置義務(100,800)				
(2)近隣地域	範囲	東80m、西70m、南40m、北40m				標準的使用	高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口約18m、奥行約25m、規模450㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項		特にない。		街路	40m都道		交通施設	虎ノ門ヒルズ駅南東方410m		法令規制	商業(100,600)防火地区計画等
	地域要因の将来予測		中高層の事務所ビル、店舗兼事務所ビル等が建ち並び「新虎通り」沿いの商業地域で、今後も高度商業地域としての性格を維持していくものと予測する。										
(3)最有効使用の判定		地区計画による高層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	角地形状容積率					+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格8,400,000円/㎡			-1.0							
		収益還元法	収益価格7,380,000円/㎡			+20.0							
		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、中央区、港区にあって、中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並び高度商業地域である。主たる需要者層は、J-REIT、不動産投資ファンド、機関投資家及び大手不動産会社等である。中小規模のオフィスビルの賃貸市場は概ね堅調に推移しており、収益用不動産に対する購入需要は底堅く、取引価格に目立った下落は見られない。価格水準は、平米単価で600～800万円程度、総額では20～50億円程度と見込まれる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は、賃貸用不動産の開発素地としての需要が見込まれる。比準価格は、高い規範性の認められる取引事例を基礎として試算されており、実証性を備え、高い説得力を有する。収益価格は、最近の事務所ビルの賃料水準や収益用不動産の利回り水準等に基づく賃貸事業としての収益性を反映した理論的な価格であり、高い説得力を有する。そこで、比準価格と収益価格とを関連付けて、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地標準地番号	5-5	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	標準化補正その他	街路交通環境画地行政その他	0.00.00.0+3.00.00.0	地域要因その他	-1.0+5.5-17.5+10.00.0
	公示価格5,970,000円/㎡		[104.2] 100	100 [103.0]	100 [94.8]	[122.4] 100	7,800,000						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	港(都)5-4	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	標準化補正その他	街路交通環境画地行政その他	0.00.00.00.00.00.0	地域要因その他	0.0+6.5-31.00.00.0
	前年指定基準地の価格		[109.4] 100	100 [100.0]	100 [73.5]	[122.4] 100	7,740,000						
(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7,200,000円/㎡			価格変動形状要因の	-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- 公示価格円/㎡			中小規模のオフィスビルの賃貸市場は概ね堅調に推移しており、収益用不動産に対する投資ファンド等の需要は旺盛である。					
								「虎ノ門」駅及び「虎ノ門ヒルズ」駅の周辺では再開発事業が進展しており、都市機能の更新が図られている。					
								ない。					
	変動率	年間	+8.3%		半年間	%							