

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 - 1	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	14,800,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	15,000,000 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] 路線価又は倍率	11,610,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		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		港区虎ノ門一丁目 1 0 5 番外 「虎ノ門 1 - 1 - 2 1」				地積 (㎡)	(989)	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		
	不整形 1 : 1.5	店舗兼事務所 S R C 9F 3B	高層の店舗、事務所が多い商業地域		南西33 m 都道、 背面道	水道、 ガス、 下水	虎ノ門近接		(その他) 駐車付置義務 住宅付置義務 (100,800)		
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 75 m、南 0 m、北 35 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 35 m、				規模		875 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性		特記 特にない。		街 3 3 m都道		交通	虎ノ門駅近接		法令 商業 (100,800) 防火 駐車付置義務	
			事項		路		施設			規制 住宅付置義務	
地域要因の将来予測		「虎ノ門」駅及び「虎ノ門ヒルズ」駅周辺では再開発事業により都市機能の更新が図られており、今後一層の利便性、繁華性の向上が期待される。									
(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	二方路 形状		+2.0 -1.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 15,500,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 12,600,000 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、千代田区、中央区、港区にあって、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 - R E I T」、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。大規模オフィスビルの賃貸市場はやや弱含みで推移しているが、稀少性の高い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 1 , 5 0 0 万円超、総額で 1 0 0 億円超の取引もみられる。									
(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、店舗兼事務所ビルの開発素地としての需要が見込まれる。比準価格は、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、高い説得力を有する。収益価格は、最有効使用の建物を想定した賃貸事業の収益性を直接的に反映した価格であるが、資産性を重視した近時の取引市場の状況に照らすと相対的な説得力は劣る。そこで、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 示準格 価と 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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号	5 - 1							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格		[102.1]	100	100	[101.0]	15,000,000	補 環境 0.0	要 環境 -4.0		
	14,000,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[96.0]	100		正 行政 0.0	因 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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	港(都)	5 - 5							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
									補 画地 0.0	因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格		[104.4]	100	100	[101.0]	15,000,000	正 行政 0.0	その他 0.0		
	13,700,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[96.0]	100		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 14,500,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的)	大規模オフィスビルの賃貸市場はやや弱含みで推移しているが、収益用不動産に対する不動産投資ファンド等の需要は旺盛である。					
	- 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					(地 域)	「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。				
	代表標準地	標準地					(個別的)	ない。			
		標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %								