

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出  
港(都)5-1 宅地-1

|         |                  |                         |                             |               |
|---------|------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------|
| 基準地番号   | 提出先              | 所属分科会名                  | 業者名                         | 株式会社虎ノ門アプレイザル |
| 港(都)5-1 | 東京都              | 区部第2                    | 氏名                          | 不動産鑑定士 安本 光夫  |
| 鑑定評価額   | 15,100,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 15,300,000 円/m <sup>2</sup> |               |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                  |                             |
|------------|------------|----------|----------|--------|------------------|-----------------------------|
| (1)価格時点    | 令和7年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月3日 | (6)路線価 | [令和7年1月] 路線価又は倍率 | 11,970,000 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和7年6月26日  | (5)価格の種類 | 正常価格     |        | 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  |  | 港区虎ノ門一丁目105番外「虎ノ門1-1-21」               |                  |                |  | 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 9F3B  |  | 高層の店舗、事務所が多い商業地域 |                | 南西33m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   | 特記事項   | 近隣地域の一部を含む虎ノ門露が閑地区で再開発事業に向けた準備組合が設立された |                  | 街路 3 3 m都道     | 交通施設   | 虎ノ門駅近接  |                | 法令規制    | 商業 駐車付置義務 住宅付置義務 ( 100, 800 ) 防火 |      |        |  |
|                             | 地域要因の将来予測   | 虎ノ門ヒルズ駅周辺では再開発ビルが竣工、虎ノ門一丁目東地区や愛宕地区で再開発事業中であり、都市機能の更新が進んでいる。今後も一層の利便性、繁华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 16,000,000 円/㎡                    |                  |                |  |   |                |         |                                  |      |        |  |
|                             | 収益還元法   |  | 収益価格 13,200,000 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。需要者の中心は不動産ファンド等の法人投資家や、大手建設業者・不動産業者である。建築費の上昇や再開発による大型オフィスビルの大量供給が懸念材料であるが、賃料は底入れしており、都心部の不動産投資需要も旺盛で、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、対象地の規模で単価で15,000千円/㎡超、総額150億円超である。 |  |  |                  |                |  |   |                |         |                                  |      |        |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 虎ノ門の高度商業地域にあり、需要者は賃貸事務所の開発業者等の法人が中心と考えられる。投資採算性を反映した収益価格も、市場性を反映した実証的な比準価格も重視されるが、比準価格で採用した事例は収益性も反映されていることから、比準価格の規範性が高い。従って実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。                           |  |  |                  |                |  |   |                |         |                                  |      |        |  |
| (8) 公示価格                    | 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             | 標準化補正   | 街路 0.0                           | 地域要因 | 街路 0.0 |  |
|                             | 標準地番号 港5-39   |  |  |                  |                |  |   |                | 交通 0.0  | 交通 -1.0                          |      |        |  |
|                             | 公示価格  |  | [ 102.1 ] 100                          | 100 [ 105.0 ]    | 100 [ 79.3 ]   | [ 101.0 ] 100  | 15,200,000  |                | 環境 0.0  | 環境 -11.0                         |      |        |  |
|                             | 12,300,000 円/㎡  |  |  |                  |                |  |   |                | 画地 +5.0 | 行政 -10.0                         |      |        |  |
|                             |   |  |  |                  |                |  |   |                | 行政 0.0  | その他 0.0                          |      |        |  |
|                             |   |  |  |                  |                |  |   |                | その他 0.0 |                                  |      |        |  |
| (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 0.0                           | 地域要因 | 街路 0.0 |  |
|                             | 港(都)5-5   |  |  |                  |                |  |   |                | 交通 0.0  | 交通 0.0                           |      |        |  |
|                             | 前年指定基準地の価格  |  | [ 102.1 ] 100                          | 100 [ 100.0 ]    | 100 [ 96.0 ]   | [ 101.0 ] 100  | 15,400,000  |                | 環境 0.0  | 環境 -4.0                          |      |        |  |
|                             | 14,300,000 円/㎡  |  |  |                  |                |  |   |                | 画地 0.0  | 行政 0.0                           |      |        |  |
|                             |   |  |  |                  |                |  |   |                | 行政 0.0  | その他 0.0                          |      |        |  |
|                             |   |  |  |                  |                |  |   |                | その他 0.0 |                                  |      |        |  |
| (10) 対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討   |  |  | 価格変動要因の形成状況      | [ 一般的要因 ]      | 米国の関税やロシア、中東など国際情勢、国債の利回り上昇、インフレ等が懸念される一方、都心部の不動産市況は底堅く推移している。 |   |                |         |                                  |      |        |  |
|                             | 継続 新規   |  |  |                  |                | [ 地域要因 ]   | 虎ノ門駅周辺では現在進行中の再開発事業のほか、新たな再開発計画も浮上しており、都市機能の更新が進んでいる。 |                |         |                                  |      |        |  |
|                             | 前年標準価格 15,000,000 円/㎡   |  |  |                  |                |  |   |                |         |                                  |      |        |  |
|                             | -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  |  |  |                  |                |  |   |                |         |                                  |      |        |  |
|                             | 変動率   | 年間 +2.0 %  | 半年間 %                                  |                  |                |  |   |                |         |                                  |      |        |  |