

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
港(都) 5 - 5	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 藤野 裕三

鑑定評価額	17,200,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,600,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 7 年1月 ]	11,680,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			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		港区新橋一丁目 1 0 3 番 4 「新橋 1 - 1 8 - 1 6」				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 9F 3B	高層の店舗兼事務所が建 ち並ぶ商業地域		南西33 m 都道	水道、 ガス、 下水	内幸町近接		(その他) 住宅付置義務 駐車場整備地区 (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 特にない		街 3 3 m都道		交通	内幸町近接		法令	商業 (100,800) 防火
		事項		路		施設			規制	住宅付置義務 駐車場整備地区
	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が建ち並ぶ高度商業地域である。周辺は再開発事業等による都市機能更新が進行しているが、当面は現状を維持して推移するものと予測する。								
(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 15,000,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 13,300,000 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、港区及びその周辺区の、高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域の存する圏域である。想定される典型的な需要者としては、J・R E I T、不動産私募ファンド、資金力を有する大手不動産会社等が想定される。オフィス賃貸市場は回復基調にあり、当該圏域における不動産取得需要は強く、地価は緩やかな上昇基調にある。中心的な価格帯の把握は困難であるが、土地価格（総額）では 1 0 0 億円超の高額の取引もみられる。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例により試算されたものであり、試算の過程は的確であることから不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格であると判断される。収益価格は最有効使用の建物の建設・賃貸を想定し試算したものであるが想定上の条件が多数介在し、想定に如何によっては試算値に多寡が生じる。従って比準価格をやや重視し、収益価格を比較考量し、公示価格との均衡性にも留意し、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	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 港	5 - 1							準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格 14,600,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	14,600,000	化 環境 0.0 要 環境 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	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			準 交通 0.0 域 交通 0.0	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 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 14,300,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	我が国の景気は緩やかに回復している。米国の通商政策等による不透明感が見られるが、不動産市況は堅調である。				
	- 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 要 因 〕	オフィス賃貸市場は回復基調にあり、地価は緩やかな増価基調にて推移している。				
	代表標準地	標準地			〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	港	5 - 1							
	公示価格	14,600,000 円 / ㎡								
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 0.0 %							