別記様式第６

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)5-8　　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)5-8	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　安本　光夫

鑑定評価額	1,670,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,450,000 円/㎡

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]	4,580,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 26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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	港区新橋五丁目２番３外 「新橋５－１４－４」			②地積(㎡)	259 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80, 700) 防火
	不整形 1:2	事務所兼駐車場 ＲＣ9F1B	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南東36m国道、背面道	水道、ガス、下水	新橋 480m	(その他) (100, 700)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　50　m、南　70　m、北　70　m			②標準的使用	高層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　12　m、奥行 約　20　m、規模　240　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	３６m国道	交通施設	新橋駅 南西方480m
		法令規制	商業 (100, 700) 防火				
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域で、熟成度も比較的高く、特に地域要因に影響を与える開発計画は見られない。当面は概ね現在の環境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	高層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+3.0 形状　-1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　6,820,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　5,310,000 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、中央区および千代田区の、中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は開発業者や法人投資家等である。事務所の賃貸需要は底入れし、土地や事務所ビルの高い需要に対して供給が少ないため、取得競争が激しく、価格の上昇が続いている。特に基準容積率の割に価格が低かった地域の土地価格の上昇が著しい。取引の中心となる価格帯は６～８百万円／㎡程度、標準的規模で１７億円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づいて求められたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方収益価格は対象不動産が生み出すであろう収益に基づいて求められたもので、収益性を反映した理論的な価格である。想定される需要者は開発業者や法人投資家等であることから、比準価格と収益価格を相互に関連づけ、類似する地価公示標準地からの検討および指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 港5-15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 6,220,000 円/㎡	[107.5]/100	100/[102.0]	100/[104.0]	[102.0]/100	6,430,000	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 港(都)5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 4,650,000 円/㎡	[118.3]/100	100/[100.0]	100/[87.0]	[102.0]/100	6,450,000	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -7.0 行政 -10.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　5,610,000 円/㎡ ①-2 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[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。
	②変動率　年間　+15.0 %　半年間　%		[地域要因] 熟成した商業地域であり、特に対象地域に影響を与えるような開発計画は見られない。
			[個別的要因] 画地条件が良いため、代替・競争関係にある他の不動産と比較し、競争力に優れる。個別的要因に変動は見られない。