

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共立鑑定株式会社
港(都) 5 - 9	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行

鑑定評価額	11,000,000,000 円	1㎡当たりの価格	8,870,000 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]	6,190,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		港区西新橋三丁目 1 0 4 番 1 外「西新橋 3 - 2 3 - 5」				地積 (㎡)	1,237	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 (80,700) 防火		
	1 : 2.5	店舗、事務所兼駐車場 S 13F 1B	高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		南東33 m 都道、四方路	水道、ガス、下水	御成門100 m		(その他) 駐車付置義務 住宅付置義務 (100,700)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 20 m、奥行 約 50 m、				規模	1,000 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	3 3 m 都道	交通施設	御成門駅北方100 m		法令 商業 (100,700) 規制 駐車付置義務 住宅付置義務	
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに主に高層店舗兼事務所が建ち並び、有名企業等が多いオフィス街的色彩の濃い商業地域として熟成している。周辺ではビルの建替えが目立っており、更なる土地利用の高度化が進展していくものと予測する。								
(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	四方路		+8.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 9,630,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 8,100,000 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		同一需給圏は都心区において高層店舗兼事務所等が建ち並び高度・準高度商業地域である。需要者の中心は投資・開発目的の大手不動産会社、機関投資家、ファンド、大手企業である。周辺地区の事務所等の賃貸市況が強含む中で、建築費高騰を吸収できる賃料の上昇余地が生じており、ビルストックの更新と相俟って、価格高位の取引が目立っている。取引価格は基準地規模の土地で 1 0 0 ~ 1 5 0 億円、土地建物の総額で 1 5 0 ~ 2 0 0 億円程度が中心と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は代替性の高い高度商業地域等における取引事例との比較により求められた価格で、市場の実勢が的確に把握できた。収益価格は賃料水準や容積率等が反映された基準地の収益力に見合った価格であり、中心的需要者の投資判断を左右する指標である。両価格の試算過程を再吟味したが、信頼性は互いに遜色ない。よって価格形成に与える影響力が同等に大きいと判断して両価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0		
	港 5 - 36								準 交通 0.0 域 交通 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	化 環境 0.0 要 環境 +21.0			
	港 (都) 5 - 4							補 画地 0.0 因 行政 0.0			
	前年指定基準地の価格							正 行政 0.0 その他 0.0			
	4,650,000 円 / ㎡							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 7,700,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	区内の事務所と都心商業地の店舗の空室率は低下傾向。不動産投資は高水準で利回りは低位。海外情勢等により景気の先行きに不透明感。					
	- 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	有名企業が入居する重厚な高層ビルの多い商業地域で、需要は安定している。ビルストックの更新が進んでおり、旺盛な投資がみられる。					
	代表標準地 標準地	標準地番号			個別的要因	個別的要因に変動はない。対象基準地は四方路により標準的画地に比べて市場競争力が優れているが、その優越の度合いにも変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +15.2 %	半年間 %								