

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 6 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	5,480,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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					

(1)基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等	港区西新橋二丁目１２３番１外 「西新橋２－３５－２」						地積 (㎡)	382	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 (80,600) 防火				
	不整形 1:1.5	店舗、事務所兼駐車場 S 12		中高層の店舗兼事務所等が混在する商業地域		北東40 m 都道、 南東側道		水道、 ガス、 下水		虎ノ門ヒルズ410 m		(その他) 地区計画等 住宅付置義務 (100,800)				
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 40 m、北 40 m						標準的使用		高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模		450 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項		特にない。		街路 4 0 m都道		交通施設		虎ノ門ヒルズ駅南東方 410 m		法令 商業 (100,600) 地区計画等				
	地域要因の将来予測	中高層の事務所ビル、店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ「新虎通り」沿いの商業地域で、今後も高度商業地域としての性格を維持していくものと予測する。														
(3)最も有効使用の判定	地区計画による高層店舗兼事務所地							(4)対象基準地の個別的要因		角地 形状 容積率		+3.0 -1.0 +20.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		9,240,000 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格		8,180,000 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、中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ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。中小規模のオフィスの賃貸市場は概ね堅調に推移しており、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800～1000万円程度、総額では20～50億円程度と見込まれる。															
(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、賃貸用不動産の開発素地としての需要が見込まれる。比準価格は、高い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、実証性を備え、高い説得力を有する。収益価格は、最近の事務所ビルの賃料水準や収益用不動産の利回り水準等に基づく賃貸事業としての収益性を反映した理論的な価格であり、高い説得力を有する。そこで、比準価格と収益価格とを関連付けて、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 標準地番号 港 5 - 5		時点修正 [106.6] 100		標準化補正 100 [103.0]		地域要因の比較 100 [95.4]		個別的 要因の比較 [122.4] 100		対象基準地の規準価格 (円 / ㎡) 8,800,000		内訳 標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0		地 街路 -1.0 域 交通 +5.5 要 環境 -17.0 因 行政 +10.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号 港(都) 5 - 4		時点修正 [118.3] 100		標準化補正 100 [100.0]		地域要因の比較 100 [76.7]		個別的 要因の比較 [122.4] 100		対象基準地の比準価格 (円 / ㎡) 8,780,000		内訳 標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0		地 街路 0.0 域 交通 +6.5 要 環境 -28.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年々象標の基準換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 7,800,000 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 円 / ㎡ 変動率 年間 +13.5 % 半年間 %				価格変動状況 要因の		(一般的 要因)		不動産投資市場における良好な資金調達環境は継続しており、地価の上昇も継続している。							
							(地域 要因)		「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。							
							(個別的 要因)		ない。							