

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東急不動産株式会社
港（都） 5 - 1	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 阿比留 健次

鑑定評価額	13,800,000,000 円	1㎡当たりの価格	14,000,000 円/㎡
-------	------------------	----------	----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 4 年1月]	10,660,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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 (その他) 駐車付置義務住宅付置義務 (100,800)	
	不整形 1:1.5	店舗兼事務所 SRC 9F 3B	高層の店舗、事務所が多い商業地域	南西33 m 都道、背面道	水道、ガス、下水	虎ノ門近接		
(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 30 m、			規模	750 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街路	3 3 m 都道	交通 施設	虎ノ門駅近接	法令 商業 (100,800) 防火 駐車付置義務 住宅付置義務
(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	14,400,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	12,000,000 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、高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並び高度商業地域である。主たる需要者層は、J-REIT、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。賃貸オフィス市場は空室率が上昇傾向にあるなど弱含みで推移しているが、稀少性の高い収益用不動産に対する需要は底堅く、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1,000~1,500万円、総額では100億円超も見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、店舗兼事務所ビルの開発素地としての需要が見込まれる。比準価格は、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、高い説得力を有する。収益価格は、最有効使用の建物を想定した賃貸事業の収益性を直接的に反映した価格であるが、資産性を重視した近時の取引市場の状況に照らすと相対的な説得力はやや劣る。そこで、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	港 5 - 1	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	[101.0] 100	14,000,000	地 街路 0.0 交通 -3.0 環境 -2.0 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	港(都) 5 - 5	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	[101.0] 100	14,000,000	地 街路 0.0 交通 -3.0 環境 -2.0 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年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 13,800,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 賃貸オフィス市場は弱含みで推移しているが、稀少性の高い収益用不動産に対する投資ファンド等の需要は旺盛である。				
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 「虎ノ門ヒルズ」駅の暫定開業、「東京虎ノ門グローバルスクエア」の開業等により、周辺地域において都市機能の更新が進んでいる。				
変動率		年間 +1.4 %	半年間 %	〔個別的要因〕 なし。				