

|            |     |        |     |                      |
|------------|-----|--------|-----|----------------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 |
| 港(都) 5 - 3 | 東京都 | 区部第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 服部 毅          |

|       |               |          |               |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 696,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 4,640,000 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 6 日 | (6)<br>路線<br>価 | [ 令和 4年1月] | 3,650,000 円／㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4 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                                                                                                                                                                                                    |                                                                        | 港区虎ノ門一丁目2 2 4 番7<br>「虎ノ門1－1 6－8」 |                |                              |                                                            | ②地積<br>(㎡)                             | 150                                                                  | 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<br>(80,700)<br>防火<br>(その他)<br>地区計画等 |                                                                      |                                                               |
|                            | 1：1.5                                                                                                                                                                                                                | 事務所<br>S R C 7F 1B                                                     | 中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域               | 南東11 m<br>区道   | 水道、<br>ガス、<br>下水             | 虎ノ門ヒルズ近接                                                   | (100,700)                              |                                                                      |                                                               |
| (2)近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  | 東 70 m、西 30 m、南 30 m、北 120 m                                           |                                  |                |                              | ②標準の使用                                                     | 高層店舗兼事務所地                              |                                                                      |                                                               |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                           | 間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形                                  |                                  |                |                              |                                                            |                                        |                                                                      |                                                               |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                               | 特記事項                                                                   | 新駅が開設し、複数の大型開発計画が進行している。         | 街路             | 1 1 m区道                      | 交通施設                                                       | 虎ノ門ヒルズ駅南西方近接                           | 法令規制                                                                 | 商業<br>(100,700)<br>地区計画等                                      |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                           | 中小規模の中高層事務所ビルが建ち並ぶ駅近の商業地域であるが、周辺では複数の再開発事業が進行中で、今後街の更なる発展と活性化が進むと予測する。 |                                  |                |                              |                                                            |                                        |                                                                      |                                                               |
| (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                                             | ない                                     |                                                                      |                                                               |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              | 比準価格                                                                   |                                  | 4,860,000 円/㎡  |                              |                                                            |                                        |                                                                      |                                                               |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                | 収益価格                                                                   |                                  | 4,220,000 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周辺区の中高層の事務所等が建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は賃貸経営を行う不動産会社や開発事業者等である。「虎ノ門ヒルズ」駅が開業し、また、周辺では再開発が多数行われており、街の機能更新による発展性や収益性の向上期待がある反面、新型コロナウイルス感染症の影響や事務所の空室率懸念等の影響から取引価格は概ね横ばいで推移している。取引の価格帯は物件規模によって異なり数億円から1 0 億円台となっている。 |                                                                        |                                  |                |                              |                                                            |                                        |                                                                      |                                                               |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は代替競争等の関係にある取引事例から比準して求めたもので取引市場の実勢を反映した価格である。収益価格は賃貸運営を想定して求めたもので収益性を反映した価格である。周辺では再開発が行われていることから、市場では取引価格を重視した取引が優位となっているため市場性に基づく比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。           |                                                                        |                                  |                |                              |                                                            |                                        |                                                                      |                                                               |
| (8)公規価示価格値と格しをた            | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>港 5－5                                                                                                                                                                                       | 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<br>(円/㎡)                                       | ⑦内訳                                    | 標準街路 0.0<br>標準交通 0.0<br>標準環境 0.0<br>補正画地 +3.0<br>補正行政 0.0<br>その他 0.0 | 地 街路 +2.0<br>域 交通 -2.0<br>要 環境 +14.0<br>因 行政 0.0<br>その他 0.0   |
|                            | 公示価格<br>5,450,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                | [100.0]<br>100                                                         | 100<br>[103.0]                   | 100<br>[114.0] | [100.0]<br>100               | 4,640,000                                                  |                                        |                                                                      |                                                               |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号<br>港(都) 5－18                                                                                                                                                                                                | 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<br>(円/㎡)                                       | ⑦内訳                                    | 標準街路 0.0<br>標準交通 0.0<br>標準環境 0.0<br>補正画地 0.0<br>補正行政 0.0<br>その他 0.0  | 地 街路 +1.0<br>域 交通 -1.0<br>要 環境 +17.0<br>因 行政 -10.0<br>その他 0.0 |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>4,820,000 円/㎡                                                                                                                                                                                          | [101.0]<br>100                                                         | 100<br>[100.0]                   | 100<br>[105.3] | [100.0]<br>100               | 4,620,000                                                  |                                        |                                                                      |                                                               |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①－1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 4,560,000 円/㎡                                                                                                                                                                      |                                                                        |                                  | ③価格変動形成要因      | 〔一般的要因〕<br>〔地域要因〕<br>〔個別的要因〕 | 物価高騰やウクライナ情勢等先行き不透明な材料はあるものの、金融緩和策等により不動産投資需要は堅調に推移している。   |                                        |                                                                      |                                                               |
|                            | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                                |                                                                        |                                  |                |                              | オフィスビルの空室率はやや高い水準で推移しているものの、周辺の再開発による機能更新への期待が大きく、投資需要は堅調。 |                                        |                                                                      |                                                               |
|                            |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |                                  |                |                              | 個別的要因に変動はない。                                               |                                        |                                                                      |                                                               |
|                            | ②変動率 年間 +1.8 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |                                  |                |                              |                                                            |                                        |                                                                      |                                                               |