

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	732,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,880,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	[令和5年1月]	3,730,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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2 2 4 番7「虎ノ門1 - 1 6 - 8」				地積 (㎡)	150	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 : 1.5	事務所 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 区道	水道、ガス、下水	虎ノ門ヒルズ近接			(その他) 地区計画等 (100,700)			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 30 m、北 120 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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	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 (100,700) 防火地区計画等		
	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 4,950,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 4,510,000 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、周辺では再開発事業が多数進行している。事務所の大量供給による空室増加懸念等がある一方、街の機能更新による発展性や収益性の向上期待等から取引価格は強含みで推移している。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) 公規価示準格と格しをた	☐ 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 / ㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	+2.0		
	標準地番号							標準交通	0.0	域交通	-2.0		
	港 5 - 5							標準環境	0.0	要環境	+13.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格	[101.2]	100	100	[100.0]	4,840,000	内訳	補画地	+3.0	因行政	0.0		
	5,570,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[113.0]	100			正行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	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	標準街路	0.0	地域街路	+1.0		
	港 (都) 5 - 18							標準交通	0.0	域交通	-1.0		
	前年指定基準地の価格	[103.5]	100	100	[100.0]	4,870,000		補画地	0.0	因行政	-10.0		
4,870,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[103.5]	100	正行政		0.0	その他	0.0				
							その他	0.0					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動状況要因の	一般的要因	行動制限が解かれて経済活動が活発化していることを背景として景気は緩やかに回復しており、不動産市況も堅調に推移している。							
	■ 継続 ☐ 新規												
	前年標準価格 4,640,000 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												
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	標準地番号	-		価格変動状況要因の	地域要因	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。							
	公示価格	円 / ㎡											
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %										