

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出
港(都)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社虎ノ門アプレイザル	
港(都)5-5	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士	安本 光夫
鑑定評価額		15,500,000,000 円		1㎡当たりの価格	13,200,000 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	[令和4年1月] 路線価又は倍率	10,400,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		港区新橋一丁目103番4 「新橋1-18-16」			地積 (㎡)	1,176 ()	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			
	1.2:1	店舗、事務所兼駐車場 S R C 9F3B		高層の店舗兼事務所 が建ち並ぶ商業地域	南西33m都道	水道、 ガス、 下水	内幸町近接		(その他) 住宅付置義務 駐車付置義務 (100, 800)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 70 m、北 30 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 事項	特にない		街 路	3 3 m都道	交通 施設	内幸町駅近接		法令 規制	商業 住宅付置義務 駐車付置義務 (100, 800) 防火	
	地域要因の 将来予測	西新橋の再開発ビルが竣工したが、虎ノ門ヒルズ周辺で再開発が進行しているほか、虎ノ門駅周辺や内幸町でも大規模な再開発が計画中である。近隣地域は現時点では大きな変化はなく、当面は現状を維持すると予測する。										
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			13,900,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			11,700,000 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、千代田区および中央区内の、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域である。需要者の中心は不動産ファンド等の法人投資家や、大手建設業者・不動産業者である。コロナ禍により都心部のオフィスの空室率は上昇、募集賃料も下落して収益力は落ちているが、不動産投資需要は旺盛であり、コロナ禍前と同等の価格水準で、安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、対象地の規模で10,000千円/㎡前半、総額150億円超である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	新橋駅に近い高度商業地域にあり、需要者は賃貸事務所の開発業者が中心と考えられる。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、比準価格は市場性を反映した実証的な価格であるため、収益価格と比準価格を関連づけ、対象不動産は地価公示標準地でもあることから1月1日からの変動要因を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示 規 格 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 港5-1		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 化 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 13,000,000 円/㎡		$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	13,200,000					
(9) 指定 からの 検 討 基 準 地	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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 13,100,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	都心部の土地は実需・投資需要共に高いが、不安定な海外情勢や円安による資源や電気料金の高騰が懸念される。						
	-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 港5-1 公示価格 13,000,000 円/㎡				地 域 要 因	店舗や事務所の空室率は上昇、賃料も下落傾向にある。再開発が多く発展傾向にあるが、供給過剰も懸念されている。						
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 +1.5 %				個別的 要 因	ほぼ標準的な規模・画地条件であり、代替・競争関係にある他の不動産と比較し、競争力は同等である。個別的要因に変動は見られない。						