

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)5-8	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士	安本 光夫
鑑定評価額	1,240,000,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	4,790,000 円/m <sup>2</sup>	

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]	3,640,000 円/m <sup>2</sup>
(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	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	港区新橋五丁目2番3外「新橋5-14-4」			地積 (m <sup>2</sup> )	259	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 (その他) (100,700)							
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西50m、南70m、北70m			標準的使用	高層店舗兼事務所地								
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240m <sup>2</sup> 程度、形状長方形			地域的要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路				36m国道	交通施設	新橋駅 西方480m	法令規制	商業 (100,700) 防火		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,040,000 円/m <sup>2</sup>		(4)対象基準地の個別的要因	二方路形状	+3.0							
	収益還元法	収益価格	4,160,000 円/m <sup>2</sup>				-1.0							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
(6) 市場の特性	同一需給圏は港区、中央区および千代田区南部の、中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は開発業者や法人投資家等である。最寄駅からの距離はややあり、コロナ禍の影響で事務所の空室が増加し賃料も下落して収益力は落ちているが、売りに出る物件が少ないため取得競争が激しく、価格は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は4~7百万円/m <sup>2</sup> 程度、標準的規模で12億円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づいて求められたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方収益価格は対象不動産が生み出すであろう収益に基づいて求められたもので、収益性を反映した理論的な価格である。想定される需要者は開発業者や法人投資家等であることから、比準価格と収益価格を相互に関連づけ、類似する地価公示標準地からの検討および指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。													
(8) 公示価格とした	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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	港5-15	[101.1] 100	100	100	[102.0] 100	4,800,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+4.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	港(都)5-4	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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+3.0
	前年指定基準地の価格	3,950,000 円/m <sup>2</sup>	[102.0] 100	100	100	[102.0] 100	4,770,000	内訳	標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	[107.1] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	行政	0.0	その他	0.0	
	-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	時点修正										標準化補正
対年の検討	前年標準価格	4,690,000 円/m <sup>2</sup>	[101.1] 100	100	100	[102.0] 100	4,800,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+4.0
	標準地番号	港(都)5-4	[102.0] 100	100	100	[102.0] 100	4,770,000	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-8.0
対年の検討	公示価格	3,950,000 円/m <sup>2</sup>	[102.0] 100	100	100	[102.0] 100	4,770,000	内訳	標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	-10.0
	変動率	年間 +2.1 %	半年間	%										
対年の検討	変動状況	[107.1] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	変動状況	[102.0] 100												[86.1]
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-8.0	
	変動状況	[102.0] 100												[86.1]
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	行政	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100
対年の検討	変動状況	[102.0] 100		[86.1]	100	4,770,000	内訳	標準化補正	その他	0.0	その他	0.0		
	変動状況	[102.0] 100											[86.1]	100