

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社トータル・アセット・リサーチ
港(都) 5 - 9	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 田村 直之

鑑定評価額	8,130,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,570,000 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)路線価	[令和 4年1月]	4,860,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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					港区西新橋三丁目1 0 4 番1 外		②地積 (㎡)	1,237 ()	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 (80,700) 防火 (その他) 駐車付置義務 住宅付置義務 (100,700)		
	1 : 2.5	建築中	高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	南東33 m 都道、四方路	水道、ガス、下水	御成門100 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m					②標準の使用	住宅等の付置のある高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3 3 m都道	交通施設	御成門駅北方100 m	法令規制	商業 (100,700) 防火 (その他) 駐車付置義務 住宅付置義務	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに高層の店舗事務所ビルが連担する成熟した商業地域。当面は格別の変動要因がなく、概ね現状のまま推移するものと判断した。								
(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	四方路 +8.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 6,850,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 5,960,000 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	同一需給圏は港区を含む都心三区における高度商業地域。大規模物件が多いことから需要者層はJ－R E I Tや機関投資家・大手不動産会社等が中心となる。近隣の市街地再開発事業等により周辺地域のさらなる発展が期待されており、投資需要は強い。利回りは低水準を継続、賃料はコロナ禍により弱含みだったが、収束を見据え投資家の物色意欲は旺盛。中心価格帯は、単価で5百万～1千万円/㎡以上、総額は数十億～百億円単位となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は港区内の規範性の高い商業地の取引事例より求めており実証的である。一方、収益価格は対象地に高層店舗事務所ビルの建設を想定して求めた純収益により試算されており、直近の賃料水準・金利動向等を反映して理論的である。よって本件では比準価格と収益価格を総合的に勘案し、指定基準地との検討及び標準地と規準した価格との均衡にも留意し上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 港 5 - 36	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 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +39.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 8,560,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [139.0]	[108.0] 100	6,590,000				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 港(都) 5 - 4	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 (円/㎡)	⑦内訳	標準 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 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 -28.0 因 行政 -10.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 3,950,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [66.1]	[108.0] 100	6,580,000				
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,380,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				〔一般的要因〕 コロナ禍による賃料や空室率への悪影響は完全に払拭できないものの収束を見据えて地価動向は回復傾向にある。					
					〔地域要因〕 沿道のビルの建て替えが見受けられ、オフィス街としての機能更新が期待されている。					
						〔個別的要因〕 隣地買い進みにより不整形が解消された。				