別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５年　７月　６日提出
港(都)　５ － 27　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東急不動産株式会社
港(都)　５ － 27	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　阿比留　健次

鑑定評価額	2,760,000,000 円	１㎡当たりの価格	7,200,000 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　５日	(６)路線価	[令和 5年1月]	4,600,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　６月 15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	港区西新橋二丁目１２３番１外 「西新橋２－３５－２」			②地積(㎡)	383 (　　)	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 (80,600) 防火 （その他） 地区計画等 住宅付置義務 (100,800)
	不整形 1：1.5	店舗、事務所兼駐車場 Ｓ 12	中高層の店舗兼事務所等が混在する商業地域	北東40 ｍ 都道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	虎ノ門ヒルズ410 ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　70ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	高層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 ｍ、奥行　約　25 ｍ、規模　450 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	４０ｍ都道	交通施設	虎ノ門ヒルズ駅南東方 410 ｍ
		法令規制	商業 (100,600) 防火 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	「虎ノ門」駅及び「虎ノ門ヒルズ」駅周辺では今後も再開発事業の進展により都市機能の更新が見込まれ、一層の利便性、繁華性の向上が期待される。					

(3)最有効使用の判定	地区計画による高層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0 形状 -1.0 容積率 +20.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,800,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　6,530,000 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、千代田区、中央区、港区にあって、高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地域である。主たる需要者層は、Ｊ－ＲＥＩＴ、不動産投資ファンド、機関投資家及び大手不動産会社等である。中小規模のオフィスビルの賃貸市場はやや弱含みで推移しているが、収益用不動産に対する購入需要は底堅く、取引価格に目立った下落は見られない。価格水準は、平米単価で６００～８００万円程度、総額では２０～５０億円程度と見込まれる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、賃貸用不動産の開発素地としての需要が見込まれる。比準価格は、高い規範性の認められる取引事例を基礎として試算されており、実証性を備え、高い説得力を有する。収益価格は、最近の事務所ビルの賃料水準や収益用不動産の利回り水準等に基づく賃貸事業としての収益性を反映した理論的な価格であり、高い説得力を有する。そこで、比準価格と収益価格とを関連付けて、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 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(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +3.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 -1.0、交通 +5.5、環境 -18.5、行政 +10.0、その他 0.0
	公示価格 5,570,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[103.0]	100/[93.6]	[122.4]/100	7,210,000		
(9)指定基準地の検討	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 +6.5、環境 -32.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 4,030,000 円／㎡	[105.5]/100	100/[100.0]	100/[72.4]	[122.4]/100	7,190,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　6,940,000 円／㎡ 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　+3.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：中小規模のオフィスビルの賃貸市場はやや弱含みで推移しているが、収益用不動産に対する投資ファンド等の需要は旺盛である。 地域要因：「虎ノ門」駅及び「虎ノ門ヒルズ」駅の周辺では再開発事業が進展しており、都市機能の一層の更新が見込まれる。 個別的要因：ない。