

参考評価結果

基準モデル	適用エリア	参考キャップレート	推定参考価格
2014/12/31	港区(芝寄り)	4.11 % (標準ビル: 3.97 %)	11,688 百万円

入力条件

基準時点	2014年12月
用途	オフィス
住所	東京都 港区 新橋 2-1-1
築年時点	2007年10月
延床面積	6,500 m ²
駅距離	200 m
建物権利	所有権
土地権利	所有権
NCF	480 百万円/年

比準結果

調整項目	対象ビル	標準ビル	調整率
築年数	7.2	5	1.41%
延床面積	6,500 m ²	10,000 m ²	3.63%
駅距離	200 m	300 m	-0.64%
建物権利	所有権	所有権	0.00%
土地権利	所有権	所有権	0.00%
エリアグレード	3.5	3	-0.99%
調整率合計			3.39%

参考キャップレート推移

時点	参考キャップレート
2009/12	5.59%
2010/12	4.90%
2011/12	4.80%
2012/12	4.67%
2013/12	4.46%
2014/12	4.11%

参照物件

	取引 キャップレート	対象ビル比準後 参考キャップレート	推定参考価格
JRT虎ノ門ビル 東京都 港区 新橋 2-1-1 建物: 所有権 / 土地: 所有権	-	3.97%	11,688 百万円
KDX新橋ビル 1 東京都 港区 新橋2丁目2番9号 (距離: 52m) 建物: 区分所有権 / 土地: 所有権 (敷地権割合)	5.34% (2006/5時点)	4.29%	11,178 百万円
NBF虎ノ門ビル 2 東京都 港区 西新橋1丁目6番21号 (距離: 327m) 建物: 完全所有権 / 土地: 完全所有権	6.20% (2004/6時点)	4.55%	10,554 百万円
日立ハイテクビルディング 3 東京都 港区 西新橋1丁目24番14号 (距離: 344m) 建物: 所有権(持分共有) / 土地: 所有権(持分共有)	4.01% (2006/9時点)	3.55%	13,538 百万円

地図

