

### 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)	<b>4.11 %</b> (標準ビル: 3.97 %)	<b>11,688</b> 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 <sup>2</sup>
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

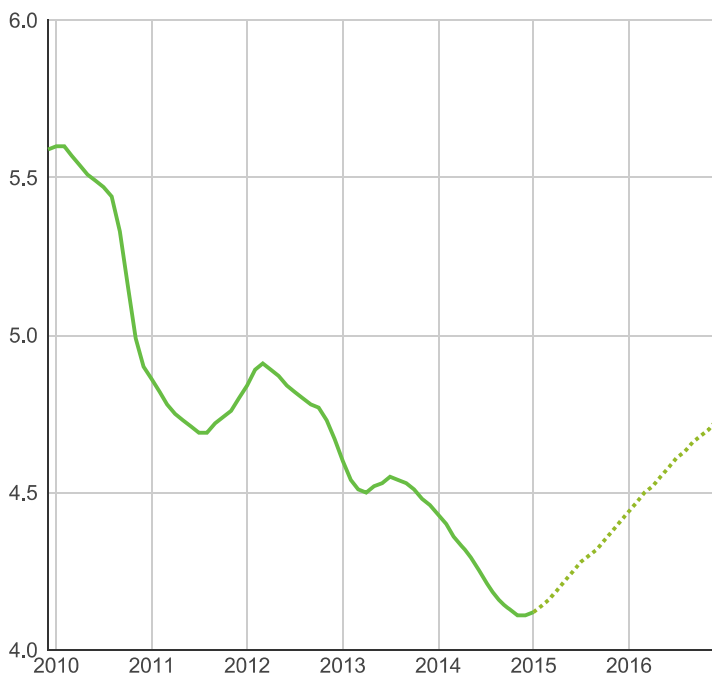
### 比準結果

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 <sup>2</sup>	10,000 m <sup>2</sup>	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			<b>3.39%</b>

### 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%
2015/3 《推定》	4.16%
2015/6 《推定》	4.25%
2015/9 《推定》	4.32%
2015/12 《推定》	4.41%
2016/3 《推定》	4.50%
2016/6 《推定》	4.58%
2016/9 《推定》	4.66%
2016/12 《推定》	4.73%

### 実績および将来予想



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
	<b>JRT虎ノ門ビル</b>				
	東京都 港区 新橋 2-1-1	エリアグレード: 3.5	-	<b>3.97%</b>	<b>11,688</b> 百万 円
	建物: 所有権 / 土地: 所有権	築 7.2 年			
		延床: 6,500 m <sup>2</sup>			
1	<b>KDX新橋ビル</b>				
	東京都 港区 新橋2丁目2番9号 (距離: 182m)	エリアグレード: 3	<b>5.34%</b>	<b>4.29%</b>	<b>11,178</b> 百万 円
	建物: 区分所有権 / 土地: 所有権 (敷地権割合)	築 14 年	(2006/5時点)		
		延床: 3,960 m <sup>2</sup>			
2	<b>NBF虎ノ門ビル</b>				
	東京都 港区 西新橋1丁目6番21号 (距離: 519m)	エリアグレード: 3	<b>6.20%</b>	<b>4.55%</b>	<b>10,554</b> 百万 円
	建物: 完全所有権 / 土地: 完全所有権	築 41 年	(2004/6時点)		
		延床: 18,082 m <sup>2</sup>			
3	<b>日立ハイテクビルディング</b>				
	東京都 港区 西新橋1丁目24番14号 (距離: 344m)	エリアグレード: 3	<b>4.01%</b>	<b>3.55%</b>	<b>13,538</b> 百万 円
	建物: 所有権(持分共有) / 土地: 所有権(持分共有)	築 20 年	(2006/9時点)		
		延床: 22,953 m <sup>2</sup>			
4	<b>新三ビル</b>				
	東京都 港区 新橋3丁目5番10号 (距離: 252m)	エリアグレード: 3	<b>5.71%</b>	<b>4.39%</b>	<b>10,941</b> 百万 円
	建物: 完全所有権 / 土地: 完全所有権	築 18 年	(2005/9時点)		
		延床: 2,834 m <sup>2</sup>			
5	<b>COI新橋ウエストビル</b>				
	東京都 港区 新橋3丁目7番3号 (距離: 286m)	エリアグレード: 3	<b>5.43%</b>	<b>4.22%</b>	<b>11,379</b> 百万 円
	建物: 完全所有権 / 土地: 完全所有権	築 13 年	(2006/3時点)		
		延床: 1,111 m <sup>2</sup>			
6	<b>興和西新橋ビル</b>				
	東京都 港区 西新橋2丁目1番1号 (距離: 371m)	エリアグレード: 3	<b>4.68%</b>	<b>3.90%</b>	<b>12,308</b> 百万 円
	建物: 共有 / 土地: 共有	築 16 年	(2013/3時点)		
		延床: 19,418 m <sup>2</sup>			
7	<b>興和西新橋ビルB棟</b>				
	東京都 港区 西新橋2丁目14番1号 (距離: 393m)	エリアグレード: 3	<b>5.70%</b>	<b>4.35%</b>	<b>11,047</b> 百万 円
	建物: 所有権(持分共有) / 土地: 所有権(持分共有)	築 6 年	(2001/5時点)		
		延床: 20,180 m <sup>2</sup>			
8	<b>A-PLACE新橋</b>				
	東京都 港区 新橋4丁目11番1号 (距離: 405m)	エリアグレード: 3	<b>4.95%</b>	<b>4.25%</b>	<b>11,295</b> 百万 円
	建物: 完全所有権 / 土地: その他	築 14 年	(2013/4時点)		
		延床: 7,144 m <sup>2</sup>			
9	<b>KDX虎ノ門ビル</b>				
	東京都 港区 虎ノ門1丁目4番3号 (距離: 433m)	エリアグレード: 3	<b>4.28%</b>	<b>3.90%</b>	<b>12,308</b> 百万 円
	建物: 完全所有権 / 土地: 完全所有権	築 19 年	(2007/4時点)		
		延床: 2,277 m <sup>2</sup>			
10	<b>虎ノ門東洋ビル</b>				
	東京都 港区 虎ノ門1丁目4番2号 (距離: 475m)	エリアグレード: 3	<b>4.69%</b>	<b>4.21%</b>	<b>11,393</b> 百万 円
	建物: 完全所有権 / 土地: 完全所有権	築 19 年	(2007/6時点)		
		延床: 2,277 m <sup>2</sup>			

地図

