

出所：「大手町合同庁舎跡地を活用した  
国際ビジネス拠点形成推進方策調査」

(平成17年3月国土交通省都市地域整備局)

(2) 大手町地区の特性

一方、上記のような一般的な考え方に対し、本地区は、下記の理由により、容積上昇に対する土地価格の上昇が比例関係により近いものとなる。

- ① 我が国を代表する高度商業地であり、容積率を完全消化することが最有効使用である。
- ② 現行の法規制に基づく容積率が最も低い場所でも700%であり、既に高層利用がなされていることから、容積の上昇に伴う建築コストの上昇が小さい。
- ③ 最有効使用が事務所であることから、店舗のように階層が高度になることによる賃料の影響がほとんどない。

しかし、高度に容積が消化されるに従って、建物計画も超高層化することから、ネット率の減少、建築コストの増加、また本地区の容積インセンティブに対する育成用途(最大150%)の設定等の要因により、一般的な傾向と同様に、容積率の上昇率よりも弱い価格上昇となる。

これらについて、容積率に上昇に伴う収益価格の査定を行った結果は別表及び別図のとおりであり、下記の相関関係式に概ね一致する。

【900%以下の場合】

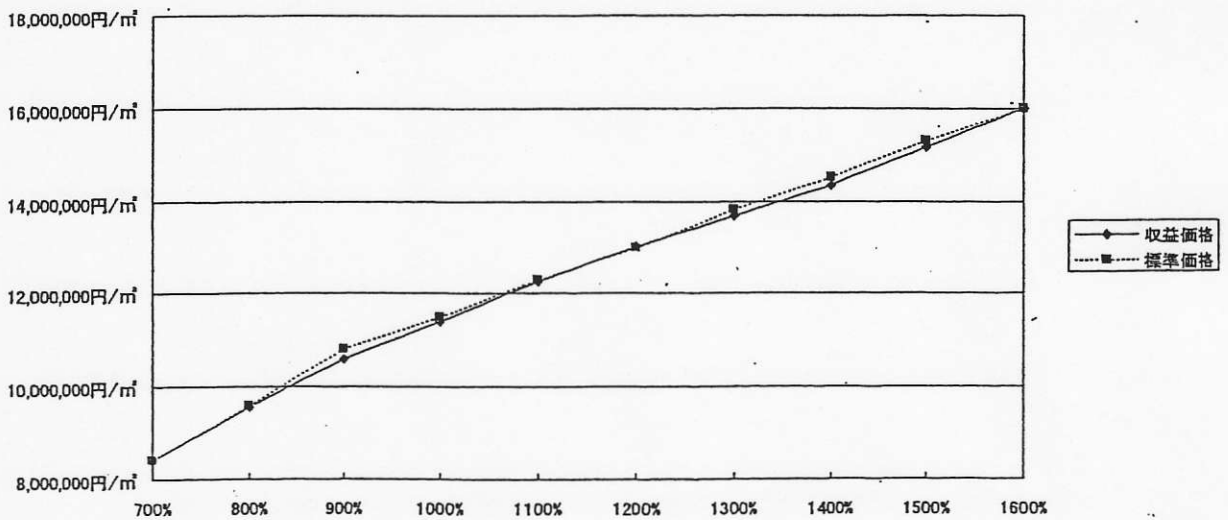
$$X\% \text{の標準価格 (千円/㎡)} = 8,400 + \{(X\% - 700\%) \div 700\% \} \times 8,400$$

【900%を超える場合】

$$X\% \text{の標準価格 (千円/㎡)} = 8,400 + \{(900\% - 700\%) \div 700\% \} \times 8,400 \\ + \{(X\% - 900\%) \div 900\% \} \times 8,400 \times 0.8$$

※ 8,400 千円/㎡ = 700%の標準価格

【相関関係式に基づく標準価格と収益価格との関係】



12  
冊

## 【容積率と収益価格の関係】

容積率	70%	80%	90%	100%	110%	120%	130%	140%	150%	160%	
土地面積	5,000㎡	5,000㎡	5,000㎡	5,000㎡	5,000㎡	5,000㎡	5,000㎡	5,000㎡	5,000㎡	5,000㎡	
建物計画	階層	地上13階	地上15階	地上16階	地上19階	地上20階	地上21階	地上21階	地上23階	地上25階	地上27階
		地下2階	地下2階	地下3階	地下3階	地下3階	地下3階	地下3階	地下4階	地下4階	地下4階
	延床面積	37,760㎡	43,120㎡	48,450㎡	53,810㎡	59,140㎡	64,680㎡	70,160㎡	75,460㎡	80,760㎡	86,060㎡
	事務所専有面積	25,004㎡	28,576㎡	32,148㎡	34,780㎡	38,325㎡	40,150㎡	41,688㎡	45,000㎡	48,263㎡	51,475㎡
	店舗専有面積	1,596㎡	1,824㎡	2,052㎡	2,220㎡	1,425㎡	2,850㎡	4,237㎡	4,238㎡	4,200㎡	4,200㎡
	専有面積合計	26,600㎡	30,400㎡	34,200㎡	37,000㎡	39,750㎡	43,000㎡	45,925㎡	49,238㎡	52,463㎡	55,675㎡
	ネット率	70.4%	70.5%	70.6%	68.8%	67.2%	66.5%	65.5%	65.2%	65.0%	64.7%
	駐車場台数	92台	104台	115台	127台	138台	156台	172台	182台	192台	202台
	建築費(円/坪)	840,000	840,000	860,000	860,000	860,000	860,000	860,000	890,000	900,000	900,000
	建築期間	20ヶ月	21ヶ月	23ヶ月	23ヶ月	24ヶ月	25ヶ月	25ヶ月	28ヶ月	30ヶ月	32ヶ月
収益価格	事務所賃料(円/坪)	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
	店舗賃料(円/坪)	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000	26,000
	駐車場料金(円/台)	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000
	修繕費(対建物価格)	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	維持管理費	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
	損害保険料	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%	0.08%
	課税標準額(円/㎡)	4,620,000	5,280,000	5,940,000	6,325,000	6,765,000	7,150,000	7,590,000	7,975,000	8,415,000	8,800,000
	空室率	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
	還元利回り	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
	収益価格(円/㎡)	8,400,000	9,570,000	10,590,000	11,400,000	12,270,000	13,030,000	13,680,000	14,380,000	15,160,000	16,010,000
参考	相関式に基づく価格	8,400,000	9,600,000	10,800,000	11,500,000	12,300,000	13,000,000	13,800,000	14,500,000	15,300,000	16,000,000
	収益/標準	0.0%	-0.3%	-1.9%	-0.9%	-0.2%	0.2%	-0.9%	-0.8%	-0.9%	0.1%