

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フロネシス
中央(都) - 1	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 苗代 昌志

鑑定評価額	72,600,000 円	1㎡当たりの価格	995,000 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2日	(6)路線価	[令和4年1月]	800,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中央区佃一丁目2 0 番 1 外「佃 1 - 5 - 7 」				地積 (㎡)	73	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (80,400) 防火 (その他) 特別用途地区				
	1.2 : 1	住宅 L S 2	小規模な一般住宅等が密集する既成住宅地域		南10 m 区道	水道、ガス、下水	月島420 m		(100,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m				標準的使用	低層の戸建住宅の敷地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 8 m、規模 72 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	中低層の戸建住宅や共同住宅のほかに小規模店舗等も見られる住宅地域		街 1 0 m区道 路	交通 月島駅北方420 m 施設	法令 2 住居 (100,400) 防火 特別用途地区 規制						
	地域要因の将来予測		中低層の戸建住宅や共同住宅のほかに小規模な店舗等も見られる住宅地域である。地域要因に大きな変動は見られず、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定		低層の戸建住宅の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 1,090,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 845,000 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、湾岸エリアに位置する月島・佃地区を中心とした住宅地域及び住商混在地域と把握する。主たる需要者は戸建住宅又は自宅兼共同住宅としての利用を目的とした個人、投資用共同住宅又は店舗兼共同住宅としての利用を目的とした個人投資家等が中心である。湾岸エリアの住宅地域は供給が限定的であることと、近時の住宅需要の増加から、地価は上昇傾向にある。取引総額としては数千万円程度の比較的小規模な取引が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は現実の取引事例に基づく実証的な価格であり、市場の需給を反映している。収益価格は最有効使用の建物の建築および賃貸を想定した理論的な価格であるが、建築費等、賃貸条件等について市場動向を反映しており、比準価格の検証手段として有力である。価格決定に際しては、比準価格と収益価格は同程度の説得力を有すると判断し、相互に関連付けて、標準地、指定基準地等との検討も踏まえ、本件鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路	0.0	地 街路	+0.9		
	標準地番号 中央 - 1							標準交通	0.0	域 交通	+2.0		
	公示価格 1,000,000 円 / ㎡	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	1,010,000		標準環境	0.0	要 環境	-2.0		
								補画地	0.0	因 行政	0.0		
								正行政	0.0	その他	0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 中央(都) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路	0.0	地 街路	+0.9		
								標準交通	0.0	域 交通	-1.0		
								標準環境	0.0	要 環境	+35.0		
								補画地	0.0	因 行政	0.0		
								正行政	0.0	その他	0.0		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 955,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	コロナ禍による景気低迷は収束傾向であるが、海外情勢リスク、資源インフレ等の影響から、景気の先行き不透明感継続している。							
	- 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					〈地域要因〉	中低層の戸建住宅を中心とした住宅地域で店舗や共同住宅も見られる。住宅需要の高まりから地価はやや上昇傾向にある。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %										