

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社緒方不動産鑑定事務所
中央(都) - 3	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 米山 王伯 印

鑑定評価額	4,450,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,070,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月1日	(6)路線価	[令和3年1月]	820,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				中央区晴海五丁目1番4「晴海5-1-9」				②地積(㎡)	4,158	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(80,500)防火											
	1.2:1		共同住宅兼駐車場SRC 20		高層マンションのほか未利用地も多い住宅地域		南東20 m区道、三方路		水道、ガス、下水		勝どき900 m		(その他)地区計画等(100,450)											
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 170 m、南 0 m、北 70 m				②標準的使用		超高層の共同住宅地															
	③標準的画地の形状等		間口 約 70 m、奥行 約 60 m、規模 4,200 ㎡程度、形状 長方形																					
	④地域的特性		特記事項		東京五輪の選手村の予定地の北東方に位置する共同住宅地域		街路 2.0 m区道路		交通施設		勝どき駅南方900 m		法令規制商業(100,450)防火地区計画等											
⑤地域要因の将来予測		東京五輪に向けたインフラ整備や周辺での大規模開発が進んでいる。コロナ禍による先行きに対する不透明感はあるが、住宅地に対する需要は根強く、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。																						
(3) 最有効使用の判定		超高層の共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 +3.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 1,210,000 円/㎡																				
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡																				
		原価法		積算価格 / 円/㎡																				
		開発法		開発法による価格 1,040,000 円/㎡																				
(6) 市場の特性		同一需給圏は、月島、勝どき、晴海等を中心とする中央区の湾岸部における住宅地域。典型的な需要者としては、マンションデベロッパーや収益目的の投資家が想定される。東京五輪に向けたインフラ整備等を背景に発展していた地域であり、コロナ禍により先行きに対する不透明感が高まっているが、マンションの開発素地に対する需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は規模により幅広いが、千㎡以上の土地で数十億円程度と把握される。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		湾岸エリアにおける代表的なマンションエリアである。取引事例比較法では適切な事例の収集に努めたが、マンション適地に係る新しい事例が得られなかったため、相対的説得力は低位にある。開発法では、近時におけるマンション販売状況を反映させることにより、市場動向を適切に反映した価格の査定に努めた。本件では、開発法による価格を重視して比準価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																						
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		標準地番号		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	中央 - 10		公示価格 1,050,000 円/㎡		[101.9] 100		100 [103.0]		100 [100.0]		[103.0] 100		1,070,000											
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		-		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 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他	
					[] 100		100 []		100 []		[] 100													
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,050,000 円/㎡				③価格変動形成要因の		〔一般的要因〕		コロナ禍により景気は停滞気味であるが、ワクチン接種の目途がつきつつあることから、近時は改善の兆しがみえてきている。															
	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 中央 - 10 公示価格 1,050,000 円/㎡						〔地域要因〕		熟成度が向上しつつある共同住宅地域である。コロナ禍ではあるものの住宅用地に対する需要は根強く、地価は回復傾向に転じている。															
	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 +1.9 %						〔個別的要因〕		特記すべき要因変動はない。															