

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和鑑定所
中央(都) - 3	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 米山 王伯

鑑定評価額	4,660,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,120,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月]	850,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月28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		中央区晴海五丁目1番4 「晴海5-1-9」				地積 (㎡)	4,158 ()	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		商業 (80,500) 防火 (その他) 地区計画等		
	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		(100,450)		
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 170 m、南 0 m、北 70 m				標準的使用	超高層の共同住宅地				
	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				
	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	20 m区道	交通施設	勝どき駅南方900 m		法令 商業 (100,450) 防火 地区計画等	
	地域要因の将来予測	東京五輪の実施に際してインフラ整備がなされ、その後、周辺地域で大規模開発が進められている。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 1,280,000 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 1,100,000 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地域であるが、当該エリアのみでは適切な事例の収集が難しいため、同一需給圏を広げて事例収集を行った。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。都心部の（特に湾岸エリア）マンションに対する需要は堅調であることから、開発素地に対する需要は旺盛である。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ものの、マンション適地に係る類似性の高い取引事例は乏しく、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	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央 - 8		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 0.0
	公示価格 1,090,000 円/㎡		[102.8] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[103.0] 100	1,120,000		準	交通 0.0	域 交通 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			化	交通 0.0	域 交通 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 1,070,000 円/㎡ - 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 - 8 公示価格 1,090,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	ウクライナ情勢の影響から原材料価格の上昇やこれに伴う金利の低下等がみられるが、景気は全般的に改善しつつある。					
					(地域要因)	熟成度が向上しつつある共同住宅地域である。住宅用地に対する需要は依然として根強く、需要は回復傾向に転じている。					
					(個別的要因)	特記すべき要因変動はない。					
	変動率 年間 +4.7 % 半年間 +2.8 %										