

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	住友不動産株式会社 総務部（鑑定担当）
中央(都) - 4	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 山本 耕平 印

鑑定評価額	1,410,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,530,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月]	1,200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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		中央区勝どき五丁目1004番 勝どき5-10-6					地積 (㎡)	919 ()	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		1 住居 (60,400) 防火		
	1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC 8F 1B	中高層の店舗兼共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地域		南東36.4 m 区道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	勝どき570 m		(その他) (80,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 0 m、北 50 m					標準的使用	中高層共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	建物の更新に伴い共同住宅が増加している。		街路 36.4 m区道	交通施設	勝どき駅南西方570 m		法令規制	1 住居 (80,400) 防火	
	地域要因の将来予測	周辺部では再開発事業が行われており、また完了した地域もある。住宅分譲は堅調であるが、先行き不透明な社会経済情勢を背景として、地価はやや不安定な状況になるものと予想される。									
(3) 最有効使用の判定	中高層共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,550,000 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 1,510,000 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中央区及びその周辺区に位置する中高層の共同住宅、店舗兼共同住宅等の多い住宅地域と判定した。特に、月島、勝どきといった開発計画が進展する湾岸エリアに存するマンション適地と価格牽連性が高い。需要者の中心は、マンション開発業者、投資家等である。土地取引価格帯は、規模、画地条件等により大きく異なり、中心価格帯が見出し難い。										
(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、比較可能な複数の取引事例から求められており、実勢を反映した価格と認められる。開発法による価格は対象地について直接求めており、分譲単価水準等も標準的なものであり、事業採算性を反映する。市場参加者は地域の価格水準と事業採算性の両面を検討して意思決定するものと思料される。本件では、比準価格と開発法による価格とを関連づけ、指定基準地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 +5.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 中央 - 3										
	公示価格 1,310,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [88.9]	[103.0] 100	1,530,000					
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 +1.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	中央(都) - 2										
	前年指定基準地の価格 1,300,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [88.3]	[103.0] 100	1,530,000					
(10) 対年対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 1,520,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症拡大により、社会生活や経済活動の全般に渡って様々な影響が出ている。	〔地域要因〕 周辺では複数の市街地再開発事業が進行し、マンション分譲は堅調に推移している。					
	- 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										
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に特に変化は認められない。							