

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
中央(都) 5 - 2	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 蜂須賀 千秋 印

鑑定評価額	186,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,220,000 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]	1,780,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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	中央区月島三丁目1009番外「月島3-10-4」				地積(㎡)	84	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(80,600) 防火	
	1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 5	高層マンションと低層店舗が混在する商業地域	南東36m 都道	水道、ガス、下水	月島200m	(その他) 地区計画等 (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 100m、北 70m			標準的使用	中高層の店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 12m、			規模	120㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	中高層の店舗兼事務所ビルその他、店舗兼共同住宅も見られる幹線道路沿いの商業地域	街路	3.6m都道	交通施設	月島駅南西方200m	法令 商業(100,600) 防火 地区計画等
	地域要因の将来予測	月島地区は小規模なビルや店舗と大規模マンションが混在する地域である。周辺では複数の再開発事業が進行中。交通便利性の良好さからも一定の需要は存在する。						
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗、事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,380,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,060,000 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	同一需給圏は月島・勝どき・晴海地区を中心とする、幹線道路沿いあるいは駅から近い交通利便性の高い商業地域である。主な需要者は個人事業主や中堅不動産業者であり、自用あるいは賃貸用事務所ビル用地としての需要が主となる。近年は賃貸マンション用地としての需要も高まりつつある。画地が大きい場合は大手不動産業者が分譲マンション用地として取得することが想定される。取引総額は画地規模によるが数億円程度となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模画地が多いため、取引総額から個人事業主等による自用取引が想定され、この場合比準価格が重視される。また収益獲得を目的とした投資家の需要も考えられることから、収益価格も一定の説得力を有する。したがって両価格を関連付け、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -10.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	中央 5 - 13	[99.2]	100	100	[100.0]	2,220,000		
	公示価格 2,030,000 円/㎡	100	[101.0]	[90.0]	100			
(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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 -3.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	中央(都) 5 - 9	[98.2]	100	100	[100.0]	2,210,000		
	前年指定基準地の価格 2,250,000 円/㎡	100	[105.0]	[95.1]	100			
(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 2,240,000 円/㎡			価格変動状況要因	一般的な要因	新型コロナウイルス感染症の影響による需要の減退が認められる一方で、不動産投資市場復調の兆しも見られる。		
	- 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/㎡					地域的要因	大規模画地には大型マンションが建築されるケースが多く、共同住宅が増えつつある。地価は弱含みで推移している。	
	変動率	年間	-0.9%	半年間	%		個別的要因に特段の変動はない。	