

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社中央都市鑑定
中央(都)5-2	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 山下 哲之

鑑定評価額	188,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,240,000 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]	1,770,000 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(その他)地区計画等					
	1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅RC5	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		(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	中高層店舗兼共同住宅・店舗兼事務所が多い古さと新しさが混在、拮抗する地域		街路3.6m都道	交通施設	月島駅南西方200m		法令規制商業(100,600)防火地区計画等					
	地域要因の将来予測		最寄り駅、公共施設へのアクセスが利便で相当の背後人口を有する商住混在地域であるが、清澄通りに面する周辺画地が概して狭くかつ建物も古いことから、漸次、画地の集約、高層化が進むものと予測される。											
(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2,120,000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、湾岸地域を中心とした中小店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。都心へのアクセスに優れ従来より居住選好性は高い反面供給が限定的であることから地価は上昇基調で推移してきた。コロナ禍により取引は一時停滞したが、マンション需要は賃貸・売買とも依然堅調であることから地価は上昇基調に転じている。需要者は不動産業者、マンション業者及び投資ファンド等で、中心価格帯は画地規模により異なるが、総額数億円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	高層の店舗兼共同住宅の適地で需要者はマンション開発業者及び投資ファンド等であり、投資採算に依拠して意思決定を行うが、地域柄供給が限定的であることから周辺の取引価格水準を重視して意思決定を行う傾向も強い。よって、市場性を反映する実証的な比準価格と投資採算性を反映する収益価格を相互に関連付け、指定基準地からの検討を踏まえ、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		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準	街路0.0	地域	街路0.0		
	標準地番号中央5-13								準	交通0.0	交通	0.0		
	公示価格2,030,000円/㎡		[101.0] 100	100 [101.0]	100 [90.5]	[100.0] 100	2,240,000		化	環境0.0	要	環境-9.5		
									補	画地0.0	因	行政0.0		
									正	行政+1.0	その他	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		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	地域	街路0.0		
	中央(都)5-9								準	交通0.0	交通	-1.0		
	前年指定基準地の価格		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	2,240,000		化	環境0.0	要	環境-5.0		
									補	画地+5.0	因	行政0.0		
									正	行政0.0	その他	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2,220,000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から回復基調に転じているが、世界情勢、円安傾向による物価高が顕著で景気の先行きが懸念される。								
	-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					〈地域要因〉	地域一帯で住居系用途中心の再開発事業が進捗しており、人口増と利便性向上期待から、地価はやや上昇基調に転じている。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						〈個別的要因〉	個別的要因に変化はない。標準的な画地であり、市場競争力は地域内中庸である。						
	公示価格円/㎡													
	変動率	年間+0.9%	半年間%											