

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 奥田 かつ枝 印

鑑定評価額	4,200,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,010,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成30年1月] 770,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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 (m ²)	4,158	法令上の規制等		
(1) 基準地	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		
	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	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			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 70 m、奥行 約 60 m、			規模	4,200 m ² 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	2.0 m 区道	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
	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により、街として熟成していくものと予測する。開発素地に対する需要は概ね堅調であり、地価は引続き緩やかに上昇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	1,060,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	994,000 円 / m ²						
(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、今後、発展が期待される地域であり、開発素地に対する需要は引き続き堅調である。需要の中心となる価格帯は規模により幅広いが、千 m ² 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の一つである。取引事例比較法では、マンション適地と把握される事例から得られた価格が概ね一定水準に収斂したが、事例数が少ない分、説得力はやや下がる。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やや重視して比準価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	中央 - 10						1,010,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	中央 (都) - 2	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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 +3.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格	1,210,000 円 / m ²	[104.3] 100	[103.0] 100	[124.5] 100	[103.0] 100	1,010,000	地 街路 -6.0 域 交通 +5.0 要 環境 +30.0 因 行政 -3.0 其他 0.0	
(10) 対年ら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 990,000 円 / m ²			価格変動形状形成要因の	変動	要因	海外情勢等に不安があるものの、雇用、所得環境が改善しつつあり、昨年に続き景気は緩やかな回復基調が続いている。		
	- 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 中央 - 10 公示価格 995,000 円 / m ²							変動	要因
変動率 年間 +2.0 % 半年間 +1.5 %							特記すべき要因変動はない。		