

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社福や不動産
中央(都) - 1	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 苗代 昌志

鑑定評価額	98,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,350,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	1,030,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		中央区佃一丁目 2 0 番 1 外「佃 1 - 5 - 7」				地積 (㎡)	73 ()	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		2 住居 (80,400) 防火		
	1.2 : 1	住宅 L S 2	小規模な一般住宅等が密集する既成住宅地域		南10 m 区道	水道、ガス、下水	月島420 m		(その他) 特別用途地区 (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m				標準的使用	中低層の住宅敷地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 8 m、		規模 72 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	中低層の戸建住宅や共同住宅のほかに小規模店舗等も見られる住宅地域	街路	1 0 m区道	交通施設	月島駅北方420 m	法令規制	2 住居 (100,400) 防火 特別用途地区		
	地域要因の将来予測	中低層の戸建住宅や共同住宅のほかに小規模な店舗等も見られる住宅地域である。地域要因に大きな変動は見られず、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中低層の住宅敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,440,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 1,150,000 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、湾岸エリアに位置する月島・佃地区を中心とした中央区内の住宅地域及び住商混在地域と把握する。主たる需要者は戸建住宅又は自宅兼共同住宅としての利用を目的とした個人、投資用共同住宅又は店舗兼共同住宅としての利用を目的とした個人投資家等が中心である。湾岸エリアの住宅地域は供給が限定的であることと、近時の住宅需要の増加から、地価は上昇傾向にある。取引総額は画地規模にもよるが、数千万円～数億円程度の取引が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例に基づく実証的な価格であり、市場の需給を反映している。収益価格は最有効使用の建物の建築および賃貸を想定した理論的な価格であるが、建築費等、賃貸条件等について市場動向を反映しており、比準価格の検証手段として有力である。価格決定に際しては、市場の需給動向を反映した比準価格の説得力がより有用と判断し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地、指定基準地等との検討も踏まえ、本件鑑定評価額を決定した。										
(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 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号 中央 - 1							準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	公示価格 1,270,000 円 / ㎡	[107.5] 100 [100.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,350,000		化 環境 0.0	要 環境 -2.0		
								補 画地 0.0	因 行政 0.0		
								正 行政 0.0	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 街路 +1.0		
	中央(都) - 2							準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
	前年指定基準地の価格 1,610,000 円 / ㎡	[114.9] 100 [100.0]	100 [135.0]	100 [100.0]	1,370,000	化 環境 0.0		要 環境 +35.0			
								補 画地 0.0	因 行政 0.0		
								正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 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 1,180,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	雇用・所得環境の改善により国内景気は回復傾向だが、米国の通商政策の影響から、景気の下振れリスクに注意が必要である。					
	- 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 〕	中低層の戸建住宅を中心とした住宅地域で店舗や共同住宅も混在している。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地						〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号 中央 -										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +14.4 %	半年間 %								