

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
中央(都) - 3	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 中村 貞和

鑑定評価額	5,990,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,440,000 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]	1,060,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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 (㎡)	4,158 ()	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 (80,500) 防火						
	1.2:1	共同住宅兼駐車場 SRC 20	高層マンションが建ち並び住宅地域		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									
	標準的画地の形状等		間口 約 70 m、 奥行 約 60 m、			規模		4,200 ㎡程度、 形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 高層マンションが建ち並び湾岸エリアの共同住宅地域		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	周辺の大規模マンションの入居開始に伴い生活インフラが整備されてきており、今後さらに地域の熟成度が高まっていくものと予測する。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移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 1,590,000 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 1,380,000 円/㎡												
(6)市場の特性		同一需給圏は、概ね中央区及び隣接区の高層共同住宅等が建ち並び住宅地域及び住商混在地域一帯である。主たる需要者は、分譲開発目的のマンションディベロッパーが中心である。都心部に比較的近いことからマンション需要は高く、開発用地としての不動産需要も引き続き堅調である。需要の中心価格帯は規模により幅広いが、1,000㎡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		主たる需要者は、開発目的のマンションディベロッパーが中心であり、これらの需要者は主に事業採算性に着目して取引の意思決定を行うと考えられる。よって、対象基準地の個別の特徴に即した手法は開発法である。取引事例比較法は類似地域の取引事例より求めたが、取引の個性性がやや強く相対的な信頼性は劣る。以上より開発法による価格を重視して比準価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公価 表示 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 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 +5.0 +35.0 -3.0 0.0		
	標準地番号	中央 - 4													
	公示価格	1,720,000 円/㎡	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [129.2]	[103.0] 100	1,440,000								
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 1,300,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	国内では雇用・所得環境が改善する一方で、米国の通商政策の影響や物価上昇の継続等の経済への影響が懸念される。									
	- 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〕	周辺の大規模マンションの竣工や道路整備が進んでおり、生活利便性は引き続き向上するものと予測される。								
	代表標準地	標準地	中央 - 8				〔個別 的要 因〕	個別的要因に変動はない。							
	標準地番号														
	公示価格	1,370,000 円/㎡													
変動率	年間 +10.8 %	半年間 +5.1 %													