

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
中央（都） 5 - 24	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 柴田 佳子

鑑定評価額	3,030,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,610,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

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]	1,110,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		中央区晴海三丁目 1 0 6 番 「晴海 3 - 5 - 1」				地積 (㎡)	1,882 ()	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		1 住居 (60,400) 防火	
	1.5 : 1	事務所 S 11F 1B	高層の事務所ビル等が建 ち並ぶ商業地域		北西20 m 区道、 四方路	水道、 ガス、 下水	勝どき560 m		(その他) 地区計画等 (80,400)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 185 m、南 35 m、北 20 m				標準的使用	高層事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 58 m、 奥行 約 35 m、 規模 2,000 ㎡程度、 形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	都の湾岸地区における地区計 画に基づき、土地利用の増進 が図られる地域		街 2 0 m区道 路	交通 施設	勝どき駅南東方650 m		法令 規制	1 住居 (80,400) 防火 地区計画等
	地域要因の将来予測	高層店舗兼事務所ビルを中心とする商業地域である。事務所ビルの空室率の高止まりが続き、都心と比較して割安な賃料水準となっていることから、賃貸需要の回復の兆しも見られる。地価は底堅く推移している。								
(3) 最有効使用の判定		高層事務所地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	四方路 容積率 +8.0 +6.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 1,750,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 1,490,000 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		同一需給圏は中央区南東部及び隣接区の湾岸エリアにおける商業地域。主な需要者は大手法人、不動産投資ファンド等と考えられる。晴海地区は都の都市計画に基づく職住近接のまちづくりが進められており、周辺では晴海フラッグの分譲及び交通機能の拡充により人口増加と利便性の向上が見込まれる。大規模画地の特性から需要者が限定されるが、将来的な上昇期待を目的とするファンド等の需要が見込まれる。取引価格は規模や立地条件によるが数十億円程度。								
(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、類似する商業地域の事例から求めた実証的な価格である。また、収益性を重視する不動産投資ファンドや不動産会社等からの一定の需要も見込まれるが、その収益性は収益価格において反映されている。主な需要者は地域の価格水準と収益性の両面を検討して意思決定すると考えられることから、両価格を関連付け、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を行って、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +9.0
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 -3.0	
	中央 5 - 52						化 環境 0.0		要 環境 +18.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	公示価格		[110.0]	100	100	[114.5]	1,600,000	補 画地 +7.0	因 行政 0.0	
	1,920,000 円 / ㎡		100	[120.9]	[124.8]	100		正 行政 +13.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価付 地格 の等 前か	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) 5 - 9								準 交通 0.0	域 交通 +4.0
	前年指定基準地の価格		[124.1]	100	100	[114.5]			化 環境 0.0	要 環境 +86.0
	2,570,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[216.4]	100			補 画地 +5.0	因 行政 +13.0
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		