別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
中央(都)　－１　宅地-1

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	110,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,510,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,180,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中央区佃一丁目２０番１外「佃１－５－７」			②地積(㎡)	73 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２住居 (80,400) 防火 （その他） 特別用途地区 (100,400)
	1.2：1	住宅 ＬＳ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　15ｍ	②標準的使用	中低層の住宅敷地
	③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		
	④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：１０m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
	⑤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　1,620,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　1,240,000　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、比準価格の験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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央　－１	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +1.0 交通 +2.0 要 環境 -3.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,430,000 円／㎡	[105.5]/100	100/[100.0]	100/[99.9]	[100.0]/100	1,510,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 中央(都)　－２	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +1.0 交通 -1.0 要 環境 +38.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,850,000 円／㎡	[112.4]/100	100/[100.0]	100/[138.0]	[100.0]/100	1,510,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,350,000 円／㎡ ①－２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 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +11.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復中。先行きは雇用・所得改善や政策効果が支えとなる見込みだが、中東情勢と金融市場の変動リスクに注意が必要。
			(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。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。