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　２日提出
中央(都)　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	住友不動産株式会社　総務課（鑑定担当）
中央(都)　－２	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　山本　耕平

鑑定評価額	1,160,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,080,000 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]	1,580,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	中央区月島三丁目２５０３番「月島３－２５－３」				②地積（㎡）	558 ( )	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 地区計画等 (100,400)
	1：1	共同住宅 ＲＣ ９	中高層のマンション、住宅等が混在する住宅地域	南東10.9 m 区道	水道、ガス、下水	勝どき500 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	高層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　24 m、奥行　約　23 m、規模　550 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：背面に隅田川を望む眺望の優れた高層共同住宅地域	街路：１０．９m区道	交通施設：勝どき駅北方500 m　法令規制：２住居 (100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	都心湾岸部の住宅地として生活利便性が高い住宅地域であり、都心部住宅地に対する取得意欲は堅調で、地価は安定的に推移するものと予測する		

(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,230,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,930,000 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、中央区及びその隣接区の湾岸部に共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。都心へのアクセスに優れ、従来から居住選好性は高い反面、供給が限定的であることから地価は上昇基調で推移してきた。コロナ禍により取引は一時停滞したが、マンション需要は賃貸・売買とも依然堅調である。需要者は不動産業者、マンション業者及び投資ファンド等で、中心価格帯は、総額数億～数１０億円程度である。
(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、比較可能な複数の取引事例から求められており、実勢を反映した価格と認められる。収益価格は直接法により求められており、賃料水準も標準的なものであり、対象地の収益性を反映する。利便性の高い住宅地域に存し、市場参加者は地域の価格水準と投資採算性の両面を検討して意思決定するものと思料される。本件では、比準価格と収益価格とを関連づけ、代表標準地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 － 4	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 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 1,970,000 円／㎡	[105.6]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	2,080,000			

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域 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 1,850,000 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 中央 － 4 公示価格 1,970,000 円／㎡ ②変動率 年間 +12.4 % 半年間 +5.6 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	景気は回復基調にあるものの、世界的な金融情勢や地政学的リスク、国内の金融政策の動向等に留意する必要がある。
			（地域要因）	居住の利便性が良好な地域における需要は売買、賃貸ともに堅調であり、地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因に特に変化は認められない。