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)　－ 3　宅地-1

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	6,440,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,550,000 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 28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	中央区晴海五丁目１番４「晴海５－１－９」				②地積（㎡）	4,158 ( )	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		商業 (80,500) 防火 （その他） 地区計画等 (100,450)
	1.2：1	共同住宅兼駐車場 ＳＲＣ 20	高層マンションが建ち並ぶ住宅地域	南東20 m 区道、四方路	水道、ガス、下水	勝どき900 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　170ｍ、南　0ｍ、北　70ｍ				②標準的使用	超高層の共同住宅地	
	③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						
	④地域的特性	特記事項	高層マンションが建ち並ぶ湾岸エリアの共同住宅地域	街路	２０m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
	⑤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	超高層共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	四方路 +3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,730,000 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	1,490,000 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ぶ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、取引の個別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 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -6.0 交通 +5.0 環境 +48.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 1,970,000 円／㎡	[107.2]／100	100／[100.0]	100／[141.7]	[103.0]／100	1,540,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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 化 環境 補 画地 正 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　1,440,000 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　－ 8
公示価格　1,520,000 円／㎡

②変動率　年間　+7.6 %　半年間　+2.0 %

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）雇用・所得環境が改善する一方で、金利や物価の上昇、建築費の高騰による経済・不動産市場への影響が懸念される。

（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。

（個別的要因）三方路地から四方路地となった。