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)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
中央(都)　－ 4	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　蜂須賀　千秋

鑑定評価額	2,100,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,280,000 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]	1,730,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	中央区勝どき五丁目１００４番 「勝どき５－１０－６」			②地積（㎡）	919 (　　)	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	１住居 (60,400) 防火 （その他） (80,400)
	1：1.5	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 8F 1B	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東36.4 m 区道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	勝どき570 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　90ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ	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　25 m、　奥行　約　40 m、　規模　1,000 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：元々工業地で画地が大きかったことから、比較的大規模な共同住宅が多く見られる。	街路：３６．４m区道	交通施設：勝どき駅南西方570 m　法令規制：１住居 (70,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	周辺は再開発事業により大規模な共同住宅が建築され、現在も近隣で市街地再開発事業が施行中である。都心部の住宅需要は旺盛であり、これを背景に今後とも住宅化が進むものと予測される。		

(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	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　2,400,000　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　2,160,000　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は中央区内の湾岸エリアを中心とする高層共同住宅が多い地域と判定した。主な需要者は分譲マンション用地の取得を目論むマンションデベロッパーが中心となる。敷地規模により収益用マンション用地として不動産業者、投資家等も需要者となりうる。都心部の住宅需要は堅調であり、マンション用地となりうる土地の地価は上昇傾向が続いている。取引総額は分譲マンション用地の場合数十億円程度となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者はマンションデベロッパーと想定されるため、取引事例比較法と開発法を適用した。比準価格は取引実勢を反映した適正な価格と判断される。開発法は事業主体の事業採算性に着目した手法であり、需要者の属性を勘案した説得力を有する価格である。本件ではいずれの価格も規範性を有すると判断し、両価格を関連付け、指定基準地との均衡にも留意し、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　－ 3	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			
	公示価格 1,950,000 円／㎡	[105.6]／100	100／[100.0]	100／[92.1]	[103.0]／100	2,300,000	標準	街路 0.0	地域要因	街路 -7.7
								交通 0.0		交通 +5.0
							化補正	環境 0.0		環境 -5.0
								画地 0.0		行政 0.0
							正	行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		

(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			
	前年指定基準地の価格 1,850,000 円／㎡	[112.4]／100	100／[100.0]	100／[91.4]	[103.0]／100	2,340,000	標準	街路 0.0	地域要因	街路 -7.7
								交通 0.0		交通 +1.0
							化補正	環境 0.0		環境 -2.0
								画地 0.0		行政 0.0
							正	行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		

(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　2,070,000 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 +10.1 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：不動産投資市場は堅調に推移している。地政学リスク、今後の金利動向が不動産市場に及ぼす影響には留意が必要である。 地域要因：良質の大型マンションが林立する地域であり、都心部の住宅需要の堅調さを受け、地価は上昇傾向を維持している。 個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。