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　６日提出
中央(都)　５ － ２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
中央(都)　５ － ２	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　宮下　直樹

鑑定評価額	302,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,600,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	2,600,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中央区月島三丁目１００９番外 「月島３－１０－４」				②地積（㎡）	84 (　　)	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 (80,600) 防火 （その他） 地区計画等 (100,600)
	1：1.2	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ ５	高層マンションと低層店舗が混在する商業地域	南東36 m 都道	水道、ガス、下水	月島200 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　100ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、　奥行　約　12 m、　規模　120 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	中高層店舗兼共同住宅、低層店舗、事務所やマンションが混在する商業地域	街路	３６m都道	交通施設	月島駅西方200 m
		法令規制	商業 (100,600) 防火 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	商住が混在する地域であることは当面変わらず推移するが、清澄通り沿いに小規模な画地が多く、徐々に画地の集約、高層化の進展が予想される。地価水準は景気回復による上昇傾向が予測される。					

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地	(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	3,920,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,330,000	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、中央区南東部の湾岸地域周辺に広がる中高層店舗兼共同住宅、店舗、事務所を中心にマンションも見られる商業地域の範囲と判定。都心への交通利便性から住宅需要も強く大規模開発も見られる地域。典型的な需要者としては収益目的の国内外の機関投資家、投資ファンド、個人投資家等の不動産投資家及び賃貸マンション開発等を目的とした不動産業者等が中心となる。中心となる価格帯は数億円前後が多いがファンドによる数百億円の取引も見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件の典型的需要者は不動産投資家である。不動産投資家は収益性を第一に重視して取引の意思決定を行う事から最も適合した手法は収益還元法といえる。本件における資料の相対的信頼性としては、取引事例比較法では類似性の高い事例を豊富に収集する事ができたのに対し、収益還元法は想定した賃貸計画に推定的要素もありやや劣る。本件では収益、比準の両試算価格を関連づけ、指定基準地等との均衡も踏まえ、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　５ － 13	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 3,000,000 円／㎡	[107.8]／100	100／[101.0]	100／[89.0]	[100.0]／100	3,600,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-11.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	+1.0		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)　５ － ９	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 3,190,000 円／㎡	[116.0]／100	100／[105.0]	100／[97.8]	[100.0]／100	3,600,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
								交通	0.0		交通	-2.0
								環境	0.0		環境	+5.0
								画地	+5.0		行政	0.0
								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　3,150,000 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　+14.3 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかな回復傾向が続き、地価は上昇傾向にある。引き続き国内外の金利動向や物価動向などの影響に十分注意が必要。
			(地域要因)	周辺では高層マンション等再開発が進展している。景気回復傾向の中、地価動向は上昇傾向を見せている。
			(個別的要因)	個別的要因に変動は特にない。