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 － 24　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央不動産鑑定所
中央(都)　５ － 24	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　　柴田　佳子

鑑定評価額	3,240,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,720,000 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]	1,150,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	中央区晴海三丁目１０６番 「晴海３－５－１」				②地積（㎡）	1,882 (　　)	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） 地区計画等 (80,500)
	1.5：1	事務所 Ｓ 11F 1B	高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西20 m 区道、 四方路	水道、 ガス、 下水	勝どき560 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　185ｍ、南　35ｍ、北　20ｍ				②標準的使用	高層事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　55 m、　奥行　約　35 m、　規模　2,000 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	都の湾岸地区における地区計画に基づき、土地利用の増進が図られる地域	街路	２０m区道	交通施設	勝どき駅南東方650 m	法令規制	１住居 (80,400) 防火 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	高層店舗兼事務所ビルを中心とする商業地域である。事務所ビルの賃貸需要は湾岸エリアに波及しており、高止まりしていた空室率は改善傾向にある。地価は上昇傾向に転じている。						

(3)最有効使用の判定	高層事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	四方路　+8.0 容積率　+6.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,870,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,550,000　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及び隣接区の湾岸エリアにおける商業地域。主な需要者は大手法人、不動産投資ファンド等と考えられる。晴海地区は都の都市計画に基づく職住近接のまちづくりが進められており、周辺では晴海フラッグによる人口増が続いている。大規模画地の特性から需要者が限定されるが、湾岸エリアの事務所需要の回復に伴いファンド等の需要が一定程度見込まれ、取引価格は規模や立地条件によるが数十億円程度とみられる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似する商業地域の事例から求めた実証的な価格である。また、収益性を重視する不動産投資ファンドや不動産会社等からの一定の需要も見込まれるが、その収益性は収益価格において反映されている。主な需要者は地域の価格水準と収益性の両面を検討して意思決定すると考えられることから、両価格を関連付け、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を行って、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　５ － 52	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	標準化補正 街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+7.0 行政　+13.0 その他　0.0	地域要因の比較 街路　+9.0 交通　-3.0 環境　+12.0 行政　0.0 その他　0.0
	公示価格 2,000,000 円／㎡	[107.6]／100	100／[120.9]	100／[118.4]	[114.5]／100	1,720,000			
(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	標準化補正 街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+5.0 行政　0.0 その他　0.0	地域要因の比較 街路　-1.0 交通　+4.0 環境　+102.0 行政　+13.0 その他　0.0
	前年指定基準地の価格 3,190,000 円／㎡	[116.0]／100	100／[105.0]	100／[235.0]	[114.5]／100	1,720,000			

(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　1,610,000 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　+6.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）海外情勢の不透明感は続いているものの、不動産取引市場への投資は引き続き堅調であり、地価は上昇が続いている。 （地域要因）都心部オフィスが好調なことから、湾岸オフィスにも需要が波及しており、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。