

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社オグマ・アブレイザル・ファーム
中央(都) - 2	東京都	区部第 1	氏名	不動産鑑定士 小熊 忍

鑑定評価額	1,030,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,850,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	1,380,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中央区月島三丁目 2 5 0 3 番 「月島 3 - 2 5 - 3」				地積 (㎡)	(558)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		2 住居 (80,400) 防火	
	1 : 1	共同住宅 R C 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		(その他) 特別用途地区 地区計画等 (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	高層共同住宅地			
	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			
	地域的特性	特記事項	隅田川沿いの眺望に優れた共同住宅地域		街路 1 0 . 9 m区道	交通施設	勝どき駅北方500 m		法令 2 住居 (100,400) 防火 特別用途地区 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	居住環境が良好な住宅地域として性格を維持している。マンション需要は堅調に推移。周辺地域の再開発事業は竣工間近で、近隣地域にとっても利便性向上などから好材料。将来的には発展的推移が予測される。								
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,950,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,740,000 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	同一需給圏は月島、佃、勝どきエリアを中心とし、隅田川の対岸エリアや日本橋エリアの一部も含むマンション立地に適する地域一帯の圏域。面大地に対する需要者は分譲目的のマンションデベロッパー、賃貸経営を目的とする不動産業者、不動産投資法人・ファンドなどが中心となる。個人のマンション需要は引き続き堅調に推移しており、これに伴い素地の取得需要も堅調である。取引の中心価格帯は 1 0 億円前後程度から規模によっては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	比準価格は実際の市場で生じた取引事例を基礎とし、市場性を反映した実証的價格である。一方、収益価格は最有効使用建物の生み出す収益を価格判定の基礎とし、市場賃料、利回りなども反映した理論的價格である。近隣地域、周辺地域では、分譲・賃貸のマンションが混在しており、その価格形成過程は市場性、収益性のどちらかに強く依存しているとは言いがたい。従って本件では、比準・収益の両試算価格を相互に関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号	- 4							準 交通 0.0	域 交通 0.0
	公示価格	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,850,000	化 環境 0.0		要 環境 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	補 画地 0.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		正 行政 0.0		その他 0.0	
	円 / ㎡						その他			
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,610,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	景気は緩やかな回復を続けており、不動産市場も堅調に推移しているが、海外事情由来の景気下振れリスクも高まりつつある。				
	- 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				(地 域 要 因)	マンション需要は堅調に推移しており、また周辺における再開発事業の進展も好材料となっている。地価は引き続き上昇を示している。				
	代表標準地	標準地			(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	中央 - 4								
	公示価格	1,720,000 円 / ㎡								
	変動率	年間 +14.9 %	半年間 +7.6 %							