

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	759,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,360,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	1,060,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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 (その他) 特別用途地区 地区計画等 (100,400)		
	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				
(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 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		法令規制	2 住居 (100,400) 防火 特別用途地区 地区計画等	
	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。マンションに対するエンドの需要は分譲・賃貸ともに堅調で推移。周辺地域で再開発が着工予定だが、直接的な影響はまだ見られず、当面は現状維持を予測する。									
(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 1,450,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 1,270,000 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も含む区内南東部の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、不動産投資法人などが中心となる。コロナ禍における働き方の変化などから住宅への需要は多様化し、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5億円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	比準価格は現実の不動産取引市場で生じた取引事例を価格判定の基礎とする実証的価格である。一方、収益価格は賃料水準、金利動向等を反映した理論的価格であるといえる。本件対象基準地の近隣地域、及び周辺地域では、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難いと判断した。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 標準地番号 中央 - 4		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 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 1,330,000 円 / ㎡		[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,360,000		標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,310,000 円 / ㎡ - 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 - 4 公示価格 1,330,000 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	新型コロナウイルス感染症拡大には一定の歯止めがかかり、人流も戻りつつあることから、不動産市況にも回復の兆しが見られる。				
						〈地域要因〉	都心にも近い最寄駅徒歩10分圏内の住宅地域であり、利便性は高い。住宅に対する需要は底堅く、地価は上昇に転じている。				
						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
変動率		年間 +3.8 %	半年間 +2.3 %								