

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シタヤ土地建物株式会社
台東(都) 5 - 3	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 渡邊 敦

鑑定評価額	67,900,000 円	1㎡当たりの価格	679,000 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 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	540,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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	台東区寿一丁目8番7「寿1-14-8」				地積(㎡)	100	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現況	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	商業(80,500) 防火(その他) 駐車場整備地区(100,360)	
	1:2	事務所、倉庫兼住宅 RC 5	事務所、作業所、住宅等が混在する商業地域	北6m 区道	水道、ガス、下水	田原町300m		
(2) 近隣地域	範囲	東 25m、西 30m、南 15m、北 20m			標準的使用	中層事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7m、奥行 約 14.5m、			規模	100㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	北6m区道	交通 田原町駅南西方300m	法令 商業(100,360) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	事業所、作業所、住宅等が混在する商業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。新型コロナウイルス感染症による影響も落ち着きを取り戻しつつあり、地価水準は上昇基調で推移するものと見込まれる。						
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地				(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	732,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	567,000 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、台東区内中央部及び南部のうち、幹線道路背後を中心とする普通商業地域である。主たる需要者は圏内に地縁性を有する個人事業主及び法人等が中心である。新型コロナウイルス感染症による影響も落ち着きを取り戻しつつあり、底堅い需要が見受けられるものの、供給は限定的である。市場の中心となる価格帯は規模等の個性により異なるものの、基準地程度の敷地規模で7,000万円前後と把握される。							
(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、幹線道路背後に存し、かつ、地域特性が類似した規範性の高い取引事例を採用して求めたものであり、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は投資家目線の事業採算性を反映した理論的な価格であるものの、想定要素が多く、土地の個性性を反映し難い側面も持つ。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 街路 0.0 地 街路 +4.0	
	標準地番号 台東 5 - 41						内 準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	公示価格	[100.9]	100	100	[100.0]	682,000	内 化 環境 0.0 要 環境 +3.0	
	789,000 円/㎡	100	[100.0]	[116.8]	100		内 補 画地 0.0 因 行政 +8.0	
							内 正 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 街路 0.0 地 街路 +4.0	
	台東(都) 5 - 22						内 準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[100.0]	680,000	内 化 環境 0.0 要 環境 +67.0	
	1,270,000 円/㎡	100	[100.0]	[191.3]	100		内 補 画地 0.0 因 行政 +8.0	
							内 正 行政 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 662,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	昨今の円安やウクライナ情勢の長期化による原材料高騰が不動産市況に与える影響に注視する必要がある。		
	- 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							
	代表標準地 標準地			要因	小規模な事業所等が見られる商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。			
	標準地番号							
	公示価格	円/㎡		要因	個別的要因に特段の変動はない。			
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %					