

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 | 永昌鑑定所 |
| 台東(都)5-5 | 東京都 | 区部第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 田中 昌代 |
| 鑑定評価額 | 302,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 1,380,000 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)路線価又は倍率 倍率種別 | [令和4年1月] | 1,080,000 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 | | | |
| (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 | 台東区駒形一丁目5番5「駒形1-4-15」 | | | | 地積 (㎡) | 219 () | 法令上の規制等 | 商業 (80,700) 防火 | | | |
| | 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 | (その他) 駐車場整備地区 (100,700) | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東50m、西20m、南50m、北30m 標準的使用 | | | | 高層店舗付共同住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約12.6m、奥行約17.5m、規模219㎡程度、形状台形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 | 27m国道 | 交通施設 | 浅草駅 南西方190m | 法令規制 | 商業 駐車場整備地区 (100,700) 防火 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ江戸通り沿いの普通商業地域であるが交通と生活の利便性が高い商業地域は、マンション需要が増加している。対象基準地の地価は新型コロナの収束が見られ上昇傾向となっている。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 高層店舗付共同住宅地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 二方路 +1.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 1,500,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 1,200,000 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、区内中央部、南部の幹線道路、準幹線道路沿いを中心とする普通商業地域である。需要者の中心は、投資家、マンション開発業者、自社ビル取得目的の法人、大手不動産業者等である。事務所ビルが多い地域であったが、最寄駅の浅草駅から徒歩3分の立地で交通利便性が高く、近年はマンション適地としての需要が強くなっている。需要の中心となる価格帯は、市場への供給が僅少で把握し難いが、対象基準地規模程度で総額3~5億円台と見られる。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象地域は、幹線道路沿いに位置しており、比準価格は最寄駅を浅草駅とする類似地域の事例を採用し適切な比準を施し、市場の実態を反映した規範性を有する価格が得られた。収益価格は高層の店舗兼共同住宅の建設を想定した投資採算性に着目した理論的な価格であるが想定要素が多い。よって、本鑑定評価においては、市場の実態を反映した比準価格をやや重視し、収益価格を関連付け、かつ、代表標準地等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) 公示価格 | 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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 |
| | 標準地番号 台東5-17 | | | | | 1,380,000 | | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | 環境 | -4.0 |
| | 公示価格 1,190,000 円/㎡ | [101.7] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [88.5] | [101.0] / 100 | | 画地 | 0.0 | 行政 | -3.0 | 行政 | -5.0 |
| | | | | | | | その他 | 0.0 | その他 | 0.0 | | 0.0 |
| (9) 指定からの検討 | 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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 |
| | 台東(都)5-21 | | | | | 1,380,000 | | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | 環境 | -4.0 |
| | 前年指定基準地の価格 1,180,000 円/㎡ | [102.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [88.5] | [101.0] / 100 | | 画地 | 0.0 | 行政 | -3.0 | 行政 | -5.0 |
| | | | | | | | その他 | 0.0 | その他 | 0.0 | | 0.0 |
| (10) 対年標準価格等の前か | -1 対象基準地の検討 | 一般的な要因 [] 区内普通商業地域では、新型コロナの影響はほぼ見られず、観光客も戻りつつあり市場は、上昇傾向の動きとなっている。 地域要因 [] 江戸通り沿いに中高層の店舗兼事務所や店舗兼マンションが建ち並ぶ商業地域。利便性が高い当該商業地域は近年マンション需要が高い。 個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | | | | | | | | | 前年標準価格 1,340,000 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 | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +3.0 % | 半年間 | % | | | | | | | | |