## 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4 年 7 月 5 日提出 台東(都) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定士海老沼事務所					
台東(都) 5 - 6	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 海老沼 利幸					

鑑定評価額 47,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 595,000 円 / ㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月	月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年	7月	2日	(6)	[令和 4年1月]	480,000	円/m²
/ 2 \ 安地-----------------------------------	A10 4 F C	П 00 П	/ 5 ) 無物の経粉	工学/再+2			W/J/	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日		(5)価格の種類 	正常価格 			価	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	塩ル計 川 領 ツ 沃ル	の柱田の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等						地利 ( m² )		79 )	法令上の規制等				
地地	形状	敷地の利用の 況	D現 周i 況	辺の土地の利	土地の利用の状		接面道路の状況			接	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 防火 (その他)	
	1:1.5	店舗兼住宅 S 4		店、小売店舗 ぶ既成商業均		北西15 区道	i m		水道、 ガス、 下水	つくばエクスプレス 草 960 m		ノス浅	(100,500)	
(2)	範囲	東 20 m、西	50 m、	50 m、南 50 r		35 m	35 m 標準		用 中層					
近 隣 -	標準的画地の形状	大等 間口	約 7 m、 奥行		f 約 1	1.5 m	n、規模			80 m²程度、		形状	長方形	
地域	地域的特性	特記 特にない				m区道	道 方		草駅	ばエクスプレス お東方		法令規制	商業 (100,500) 防火	
	地域要因の将 来予測		路   施設   施設   が見られる。当面は、共同住宅や店舗して推移するものと予測する。									司住宅や店舗が混在		
(3)最	そ有効使用の判定	中層店舗兼共	司住宅地	、クの個別					対象基準 の個別的 因	準地 たり要	111			
	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比較法 収益還元法		比準価格 640,000 円/㎡   収益価格 523,000 円/㎡										
	原価法開発法		積算価	格	/ F		円/㎡	ì						
				による価格		/	円/m <sup>2</sup>							
業者や地縁的選好性 地の供給が少ない地				内北部の飲食店舗や小売店舗、共同住宅等が混在する普通商業地域である。主な需要者は地元の自営性を有する個人が中心であるが、規模が大きい土地はマンション開発業者等の需要も見込まれる。土地域である。需要は回復傾向にあり、地価は上昇している。取引の中心となる価格帯は、50万円/㎡程度で、規模等によってはそれ以上の価格での取引も成り立つ。										
)	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	の投資目的の需	要も見込 賃貸収益	まれる。本何 等の投資採算	件では、る 算性を反同	これらの 快したり	D地域の Q益価格	D特性 Aを関i	及び対象 連付け、	基準期 単に対	也の特性を路	当まえ、	賃貸収益用不動産へ 取引の実勢を反映し Eの取引動向、単価と	
	代表標準地 価 標準地番号 格 台東	標準地 5 - 34	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		別的 因の 較	の規		標内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 0.   域 交通 0.   要 環境 0.	
	公示価格 588.	,000 円/㎡	[101.2]	100	100	[100		59	595,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 0.0	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比	対象基準地 D比準価格 (円/㎡)		一 街路 交通 環境	0.0	地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ 100	1			補正			因 行政 その他	
(10) 対年 象標( 基準)	の 削牛標準価格 - 2 基準地が共	一般的 区内の人口、世帯数は微増。不動産需要は回復傾向が続いている。 要 因												
準価 地格 の等 前か	標準地番号 第 公示価格	標準地 台東 588,0 +2.1 % 半4	5 - 100円/㎡ 手間 +1.2	因		a '	別的要	因に変	動はな	ιι.				