

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三友システムアプレイザル
台東(都)5-12	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 藤田 桂太

鑑定評価額	124,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,020,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 5 年1月]	780,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 16 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		台東区柳橋一丁目2番4「柳橋1-6-2」				②地積(㎡)	122	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)防火									
	1:2	事務所兼共同住宅RC6	中高層の事務所、店舗、住宅が混在する商業地域	南西11m区道	水道、ガス、下水	浅草橋250m	(その他)駐車場整備地区(100,500)									
(2)近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 0m、北 16m				②標準の使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 16m、規模 120㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 11m区道	交通施設	浅草橋駅南東方250m	法令規制	商業(100,500)防火 駐車場整備地区								
	⑤地域要因の将来予測	中層の事務所、店舗、住宅等が建ち並ぶ商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動はない。当面は現状を維持して推移すると予測する。地価は、景気が持ち直している中、上昇傾向で推移すると予測する。														
(3)最有効使用の判定	中層店舗、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 1,100,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格 818,000 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を主に隣接区に及ぶ商業地域である。特にJR総武線、都営浅草線沿線の幹線道路背後の商業地域と代替性が高い。需要者の中心は、地縁を有する個人、中小法人、不動産投資ファンド、マンション開発業者等である。市場は需要に対し供給は少なく、経済活動の回復継続への期待、雇用・所得環境の改善等を背景に、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、標準的な画地規模で土地は9千万円～1.6億円程度である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の店舗、事務所ビル、共同住宅等の混在する商業地域であり、自用目的の取引、投資目的の取引の双方が想定される。比準価格は規範性の高い事例から実証的な価格が求められた。収益価格は収益性に着目した需要者の行動を反映しているが、想定要素を含み求められた価格に流動的な面もある。よって比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8)公規価示価格と格しをた	①代表標準地標準地番号	台東5-18	②時点修正	[103.5] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [76.3]	⑤個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	1,010,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -3.0 環境 -11.0 行政 -7.0 その他 0.0
	公示価格	744,000 円/㎡														
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	台東(都)5-22	②時点修正	[106.2] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [135.6]	⑤個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	1,020,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	1,300,000 円/㎡														
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 953,000 円/㎡				③価格変動形成要因	一般的要因 台東区の土地取引件数、取引面積は直近1年で増加、取引利回りは横ばい乃至低下傾向。商業地の取引価格は上昇傾向にある。										
	①-2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 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因 区南東部の普通商業地域である。企業収益の改善により事務所、店舗とも賃料は回復傾向、空室も減少している。住宅需要は堅調。										
						個別的要因 個別的要因に変動はない。										
	②変動率	年間 +7.0 %	半年間 %													