別記様式第６

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 － 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	金丸不動産鑑定事務所
台東(都)　５ － 15	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　金丸　昭吾

鑑定評価額	66,300,000 円	１㎡当たりの価格	428,000 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　２日	(６)路線価	[令和　４年1月]	330,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　４年　６月 17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	台東区清川二丁目２番６ 「清川２－２－６」			②地積(㎡)	155 (　　)	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	近商 (80,400) 防火 （その他）
	1：4	作業所、倉庫兼共同住宅 ＲＣ ５	小規模の各種小売店舗が建ち並ぶ商業地域	南15 ｍ 区道 背面道	水道 ガス 下水	南千住900 ｍ	中高層階住専地区 (100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　20ｍ、南　35ｍ、北　20ｍ		②標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　８ｍ、奥行　約　20ｍ、規模　160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１５ｍ区道	交通施設	南千住駅南東方900 ｍ
		法令規制	近商 (100,400) 防火 中高層階住専地区				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、アサヒ会通り沿いの普通商業地域であり、今後とも現況を維持するものと予測する。地価水準は、当面はやや上昇と考えられるが、今後の景気動向に影響される。					

(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+2.0 背面道のセットバック　-2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　454,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　323,000 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、台東区北部の比較的広幅員の道路沿い等、及びその背後の普通商業地域の圏域。需要者は、大規模のものは資本力を有する法人等であるが、基準地程度の規模では、同一需給圏内に地縁性をもつ個人、法人等である。比較的店舗等が連担する地域で、新型コロナウイルス感染症の影響もみられたが、周辺でもマンションが増えつつあり、需要は安定的である。基準地程度の規模の土地で６５００万～７５００万円程度の物件が需要の中心となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法においては、より規範性の高い事例を中心に比準価格を求めた。一方、最寄駅から徒歩圏であるが、基準階の住宅の賃貸物件に対する需要も、土地価格に見合うほどにはなっておらず、収益性は取引にあたって重視されてはいない。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 台東　５ － 33	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	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 -1.0、交通 +4.0、環境 -5.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 415,000 円／㎡	[101.1]/100	100/[100.0]	100/[97.8]	[100.0]/100	429,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 台東(都)　５ － ６	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	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 0.0、環境 +31.0、行政 +6.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 583,000 円／㎡	[102.1]/100	100/[100.0]	100/[138.9]	[100.0]/100	429,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　417,000 円／㎡ 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 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：新型コロナウイルス感染症により悪化した景気も持ち直しがみられ、台東区商業地は都心区に隣接し利便性も高く、需要は概ね底堅い。 地域要因：台東区北部の既成の商業地域であり、格別の変動要因はないが、規模のまとまった土地でマンション建設もみられる。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+2.6 %　半年間　%		