

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	70,500,000 円	1㎡当たりの価格	455,000 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]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23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		台東区清川二丁目2番6 「清川2-2-6」				地積 (㎡)	155 ()	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		近商 (80,400) 防火				
	1:4	作業所、倉庫兼共同住宅 RC5	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		(その他) 中高層階住専地区 (100,400)				
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 35 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 20 m、				規模 160 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 15 m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			
	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、今後の景気動向に影響されるが、概ね上昇傾向で推移すると考えられる。											
(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 背面道のセットバック		+2.0 -2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 483,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 342,000 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、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、周辺でもマンションが多くなってきていることから、環境も改善されつつあり、需要は安定的である。基準地程度の規模の土地で7000万～7500万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)公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■基準地 標準地番号 台東 5 - 33		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	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +4.0 -6.0 0.0 0.0
	公示価格 430,000 円/㎡		[103.3] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	[100.0] 100	459,000		標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +30.0 +6.0 0.0
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 台東(都) 5 - 6		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	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +30.0 +6.0 0.0
	前年指定基準地の価格 595,000 円/㎡		[106.1] 100	100 [100.0]	100 [137.8]	[100.0] 100	458,000		標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +30.0 +6.0 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 428,000 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/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気の緩やかな回復傾向が続くなかで、台東区商業地は都心区に隣接し利便性も高く、需要が多いものの、供給が少ない状況である。							
					〔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がみられる。							
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。							
変動率		年間 +6.3 %	半年間 %										