

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	株式会社アソート総合事務所
台東(都) 5 - 20	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 殿原 玲子

鑑定評価額	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	806,000 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	[令和 4年1月]	630,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	台東区下谷三丁目4番3外「下谷3-14-4」				地積(㎡)	152	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	商業(80,500) 防火(その他)	
	1:1	店舗、事務所兼共同住宅 SRC 9	中高層事務所、マンション等が混在する商業地域	北西17.1m 区道	水道 ガス 下水	三ノ輪480m	(100,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 50m、南 45m、北 45m			標準的使用	高層事務所付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、			規模	180㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	17.1m区道	交通 三ノ輪駅 南西方480m	法令 商業(100,500) 防火	
(3)最有効使用の判定	高層事務所付共同住宅地				(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	835,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	661,000 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	同一需給圏は下谷、竜泉等の台東区北部を中心に、荒川区南部を含む商業地域である。需要者の属性は、自営業者や賃貸収益目的の投資家等が中心であり、規模によってはマンション開発業者の参入も考えられる。街路条件や交通接近条件等に優れるマンション適地は、物件が少ないこともあり需要は底堅く推移している。市場の中心となる価格帯は規模等の個別性により異なるものの、基準地程度では概ね1~2億円程度と把握される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線道路及び準幹線道路沿いの類似事例を採用して適正な比準が行われており、市場実勢を反映した価格が得られたものと思料する。収益価格は事務所付共同住宅を想定して査定しており、収益性に着目した理論的な価格といえるが想定要素を含む。したがって、市場の実態を反映した比準価格を重視して、理論的な収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 0.0 要 環境 -10.0 因 行政 +12.0 其他 0.0
	台東 5 - 25	[101.3]	100	100	[100.0]	799,000		
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -9.0 要 環境 -18.0 因 行政 0.0 其他 0.0
台東(都) 5 - 6	[102.1]	100	100	[100.0]	798,000			
(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 785,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動率	年間	+2.7 %	半年間	%
	- 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/㎡							
<p>〔一般的要因〕 経済社会活動の正常化に伴い景気が持ち直していくことが期待されるが、ウクライナ情勢の長期化等が懸念され先行きは不透明である。</p> <p>〔地域要因〕 金杉通り沿いの用途の多様性を有する地域であり、マンション用地の需要は底堅い。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>								