

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	130,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	855,000 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]	660,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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) (100,500)			
	1:1	店舗、事務所兼共同住宅 SRC9	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					
(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	特記事項	特になし		街路	17.1m区道	交通施設	三ノ輪駅 南西方480m		法令規制	商業 (100,500) 防火	
	地域要因の将来予測		事務所ビル、マンション等が混在する商業地域。当面は現状を維持して推移するものと予測する。									
(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 890,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 691,000 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中心に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)公規価示価格と格しをた	☐ 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/㎡)	内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 +2.0
	標準地番号 台東 5 - 25								準	交通 0.0	域	交通 0.0
	公示価格 845,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [102.8]	[100.0] 100	843,000		補	環境 0.0	要因	環境 -10.0
(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 0.0	地域	街路 0.0
									準	交通 0.0	域	交通 -9.0
									補	環境 0.0	要因	環境 -18.0
(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 806,000 円/㎡		価格変動形成要因の	変	動的	状況	要因	社会経済活動の正常化に伴い景気は回復傾向にある。大規模金融緩和と政策の継続を背景に優良物件に対する不動産需要は堅調である。	要因	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。
	- 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/㎡											
変動率		年間 +6.1 %	半年間 %									