

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月4日提出
台東(都)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	永昌鑑定所
台東(都)5-5	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 田中 昌代
鑑定評価額	355,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,620,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月3日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,240,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		台東区駒形一丁目5番5 「駒形1-4-15」			地積 (㎡)	219 ()	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, 700) 防火	
	台形 1:1.5	事務所兼車庫 S R C 6		中高層の店舗兼事務 所ビル等が建ち並ぶ 商業地域	南東27m国道、 背面道	水道、 ガス、 下水	浅草 190m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 700)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	高層店舗付共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12.6 m、奥行 約 17.5 m、規模		219 ㎡程度、形状 台形					
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	2 7 m国道	交通 施設	浅草駅 南西方190m	法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 700) 防火
	地域要因の 将来予測	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ江戸通り沿いの普通商業地域である。生活等の利便性が高い商業地域である。 よって、近年はマンション需要が増加している。地価は上昇傾向となっている。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	二方路	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		1,700,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		1,350,000 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、区内中央部、南部の幹線道路沿いの普通商業地域である。需要者の中心は、マンション開発業者、富裕 層投資家、外国人投資家が多い。自社ビル取得目的の地元法人、地元不動産業者等も見られる。コロナ禍以前は、事務 所ビルが多い地域であったが、立地条件による交通利便性の観点から、近年はマンション適地としての需要が強い。需 要の中心となる価格帯は、市場への供給が僅少で把握し難いが、対象基準地規模程度で総額3～6億円台と思考する。									
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象地域は、幹線道路沿いに存し、比準価格は徒歩圏の最寄駅を中心とする類似地域の事例を採用し、適切な比準を施 し、市場の実態を反映した規範性を有する事例が得られた。収益価格は高層の店舗兼共同住宅の建設を想定した投資採 算性に着目した理論的な価格であるが想定要素が多い。よって、本鑑定評価においては、市場の実態を反映した比準価 格をやや重視し、収益価格を関連付け、かつ、代表標準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	代表標準地 標準地 番号	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 標準化 補正	街路 0.0	地域 街路 0.0
	公示価格 台東5-17								交通 0.0	交通 -4.0
(9) 指 定 か ら の 検 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 訳 標準化 補正	環境 0.0	環境 -4.0	
	台東(都)5-21							画地 0.0	行政 -5.0	
	前年指定基準地の価格							行政 0.0	その他 0.0	
	1,340,000 円/㎡	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [87.6]	100	1,610,000		その他 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規	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 標準化 補正	街路 0.0	地域 街路 0.0	
	前年標準価格 1,460,000 円/㎡							交通 0.0	交通 -4.0	
	-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							環境 0.0	環境 -3.0	
	代表標準地 標準地 標準地番号							画地 0.0	行政 -5.0	
	公示価格 円/㎡	[110.2] 100	100 [100.0]	100 [88.5]	100	1,610,000	行政 0.0	その他 0.0		
	変動率 年間 +11.0 % 半年間 %	価格変動状況 形成要因の			[一般的要因] 区内普通商業地域は、海外からの観光客が激増、市場の需要も上昇傾向。一方、外国人の移民、生活保護申請が新たな問題になっている。					
					[地域要因] 江戸通り沿いに中高層の店舗兼事務所や店舗兼マンションが建ち並ぶ商業地域。交通利便性に恵まれ、マンション需要が高い。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					