

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社あゆみ興産
台東(都) 5 - 21	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 松岡 利哉

鑑定評価額	262,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,410,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 4 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	1,080,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		台東区三筋二丁目 3 番 5 外 「三筋 2 - 2 4 - 8 」				地積 (㎡)	(186)	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 (80,600) 防火	
	2 : 1	事務所 S 9	中高層事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域		北22 m 都道	水道、 ガス、 下水	新御徒町360 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 15 m、北 35 m				標準的使用	高層事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、 奥行 約 18 m、				規模 180 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記 特にない		街 2 2 m都道		交通	新御徒町駅東方360 m		法令	商業 (100,600) 防火
		事項		路		施設			規制	駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	春日通り沿いに中高層の事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に格別の変動要因はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価水準も安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地						(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 1,500,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,110,000 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、台東区の幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域である。主な需要者は、不動産開発業者、法人投資家のほか、自己使用を目的とする一般事業法人等である。良好な資金調達環境は継続しており、開発ないし投資利益が見込まれる物件についての需要は旺盛である。需要の中心となる土地の価格帯は、基準地程度の規模であれば、土地で総額 2 億円 ~ 3 億円程度である。									
(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、同一需給圏内の事例を採用して得られた市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、最有効使用の建物を建築し賃貸することを想定して得られた投資採算性を示す価格である。対象基準地は、幹線道路沿いの商業地域であり収益価格の説明力も高いと考えられるものの、想定要素や変動要素が介在し実証性に乏しい。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表基準地	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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号 台東 5 - 17								準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格 1,340,000 円 / ㎡		[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,410,000	化 環境 0.0 要 環境 0.0		
(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 訳	補 画地 0.0 因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 行政 0.0 その他 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 1,280,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	経済が円安等から物価上昇局面となる中、低金利が継続し資産価格を下支えしている。外国人観光客等のインバウンド需要が旺盛である。				
	- 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					〔 地 域 要 因 〕	幹線道路沿いの商業地域であり、立地条件が良好なことから需要は引き続き堅調である。			
	代表基準地	標準地	〔 個別的 要 因 〕				個別的要因に変動はない。			
	標準地番号 台東 5 - 17									
	公示価格 1,340,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +10.2 %	半年間 +5.2 %							