

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三友システムアプレイザル
台東(都) 5 - 22	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 藤田 桂太

鑑定評価額	230,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,520,000 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]	1,150,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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		台東区東上野一丁目15番13「東上野1-7-13」				地積(㎡)	151	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				
	1:2	店舗、事務所兼住宅等RC8	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		東11 m区道	水道、ガス、下水	仲御徒町400 m		(その他) 駐車場整備地区(100,500)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 15 m、南 15 m、北 30 m			標準的使用	中高層店舗、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 15 m、			規模		150 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	11 m区道	交通施設	仲御徒町駅東方400 m	法令規制商業(100,500)防火、駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測		中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動はない。当面は現状を維持して推移すると予測する。地価は、景気回復が続く中、上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	高層店舗、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			1,650,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格			1,280,000 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内を主にその隣接区に及び事務所、店舗、共同住宅等が混在する商業地域である。需要者の中心は地縁のある法人、不動産投資ファンド、マンション開発業者等である。金融政策見直しによる金利動向に注視する必要があるが、市場は需要に対し供給は少なく、当面は良好な投資環境が続くと見込まれる。市場の中心価格帯は、規模により多種多様であるが、標準的な画地規模で土地は1.7億円～2.7億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		店舗、事務所ビルが建ち並び、近年は共同住宅への建替えも見られる商業地域であり、自用目的の取引、投資目的の取引の双方が想定される。比準価格は規範性の高い事例から実証的な価格が求められた。収益価格は収益性に着目した需要者の行動を反映しているが、想定要素を含み求められた価格に流動的な面もある。よって比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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 街路 0.0		
	標準地番号	台東 5 - 26							準	交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格	1,440,000 円/㎡	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,520,000		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	補正	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		
									その他				
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,380,000 円/㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	台東区の土地取引件数、取引面積は直近1年で減少、取引利回りは横ばい乃至低下傾向。商業地の取引価格は上昇傾向にある。							
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 台東 5 - 26 公示価格 1,440,000 円/㎡					〔地域要因〕	区中央部の普通商業地域である。企業収益は良好な水準で店舗、事務所とも賃料は上昇傾向。資金調達環境は良好で投資需要も堅調。						
							〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +10.1 %	半年間 +5.6 %										