

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 - 12	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士	藤田 桂太
鑑定評価額		140,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,150,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	860,000 円 / m ²
(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		台東区柳橋一丁目 2 3 番 4「柳橋 1 - 6 - 2」				地積 (㎡)	122 ()	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	事務所兼共同住宅 R C 6	中高層の事務所、店舗、住宅が混在する商業地域		南西11 m 区道	水道、ガス、下水	浅草橋250 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,500)		
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 0 m、北 16 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 7.5 m、奥行 約 16 m、		規模 120 ㎡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 1 1 m区道	交通施設	浅草橋駅南東方250 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		中層の事務所、店舗、住宅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		中層店舗、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 1,240,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 923,000 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隣接区に及ぶ商業地域である。特に J R 総武線、都営浅草線沿線の幹線道路背後の商業地域と代替性が高い。需要者の中心は、地縁を有する個人、中小法人、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、標準的な画地規模で土地は 1 億円 ~ 2 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		中小規模の店舗、事務所ビル、共同住宅等の混在する商業地域であり、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、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、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 -5.0	
	標準地番号	5 - 18							準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
	公示価格	814,000 円 / ㎡	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [75.4]	[100.0] 100	1,150,000		化 環境 0.0	要 環境 -12.0	
(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 -7.0	
	台東(都)	5 - 22							正 行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		[110.1] 100	100 [100.0]	100 [131.7]	[100.0] 100	1,150,000		その他 0.0		
	1,380,000 円 / ㎡										
(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 1,020,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 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					(地域要因)	区南東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。				
	代表標準地	標準地	(個別的要因)				個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-									
	公示価格	円 / ㎡									
変動率	年間	+12.7 %	半年間	%							