

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル東京
台東(都) 5 - 2	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 山田 光治

鑑定評価額	240,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,430,000 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 2 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	1,070,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 19 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		台東区元浅草一丁目4 6 番2 「元浅草1 - 6 - 12」				地積 (㎡)	168	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				
	1:3	事務所 SRC 8	中高層の事務所、マンションが建ち並ぶ商業地域		西22 m 区道	水道、 ガス、 下水	新御徒町110 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 23 m、西 40 m、南 35 m、北 85 m				標準的使用	中高層事務所兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 20 m、				規模 160 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項		特にない		街路 2 2 m区道		交通施設	新御徒町駅北方110 m		法令規制	商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測		事務所、マンション等が建ち並ぶ清洲橋通り沿いの商業地域として、地域要因に格別の変動要因はなく今後も現在の環境を維持していくものと予測する。地価水準は、上昇傾向で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 1,530,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 1,200,000 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		同一需給圏の範囲は、台東区内の幹線道路沿い及びその背後で、中高層の事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域と判定した。需要者の属性は、マンション開発業者、地元の事業会社、不動産業者等と料される。ビル用地、マンション用地等としての需要が見込まれる一方、供給は限定的であることから、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。市場での需要の中心となる土地の価格帯は、敷地規模1 6 0 ㎡程度で2 億3 千万円前後と把握される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域においては、自ら使用する建物用地として及び収益獲得を目的とする賃貸用建物用地等としての双方の取引需要が認められるが、収益性に基づく取引が大勢を占める状況にはない。したがって、多数の取引事例に基づき不動産取引市場の実態を反映した価格である比準価格を重視し、還元利回り等想定要素を含む収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地から検討した価格との均衡にも留意のうえ、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 街路 0.0	地 街路 +2.0			
	標準地番号	5 - 29							準 交通 0.0	域 交通 -5.0			
	公示価格		[105.0]	100	100	[100.0]	1,420,000	化 環境 0.0	要 環境 +24.0				
	1,620,000 円/㎡		100	[100.0]	[120.2]	100		補 画地 0.0	因 行政 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	標 街路 0.0	地 街路 0.0			
	台東(都)	5 - 21							準 交通 0.0	域 交通 -3.0			
		前年指定基準地の価格		[110.2]	100	100	[100.0]		1,430,000	化 環境 0.0	要 環境 +2.0		
		1,280,000 円/㎡	100	[100.0]	[98.9]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0				
								正 行政 0.0	その他 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 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	国内外の金利水準や物価の動向、金融資本市場の変動等の影響に注意 する必要がある。							
	- 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	-											
	公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	清洲橋通り沿いの標準的な繁華性を有する商業地域として、その地域 的特性に大きな変化はなく、地域要因の変動は認められない。							
	変動率	年間 +11.7 %	半年間 %										
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。							