

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	282,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,680,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	1,220,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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 S R C 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 特にない		街 2 2 m区道	交通	新御徒町駅北方110 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		清洲橋通り沿いの事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域として、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するものと予測する。地価水準は、上昇傾向で推移していくものと予測する。							
(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 1,790,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 1,410,000 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 7 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) 公規価示値と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 -5.0 化 環境 0.0 要 環境 +22.0 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		
	標準地番号	5 - 29					1,680,000			
	公示価格	1,820,000 円 / ㎡	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [118.2]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	台東(都) 5 - 21	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +2.0 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		
	前年指定基準地の価格	1,410,000 円 / ㎡	[117.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.9]	100	1,670,000			
	前年標準価格	1,430,000 円 / ㎡								
(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 1,430,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	継続的な物価上昇に伴う個人消費への影響、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					(地域要因)	標準的な繁華性を有する清洲橋通り沿いの商業地域として、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。			
	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 +17.5 %	半年間 %							