

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	165,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,350,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	1,000,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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、景気が緩やかに回復する中、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 1,460,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 1,080,000 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。市場は需要に対し供給は少なく、企業収益の改善等を背景に売買市場、賃貸市場とも市況は上昇傾向、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、標準的な画地規模で土地は 1 . 2 億円 ~ 2 . 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 示準格 価と 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 台東 5 - 18								準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
	公示価格 936,000 円 / ㎡		[108.7] 100	100 [100.0]	100 [75.4]	[100.0] 100	1,350,000		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		[117.1] 100	100 [100.0]	100 [131.7]	[100.0] 100	1,350,000			
	1,520,000 円 / ㎡								その他 0.0	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,150,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	台東区の人口は増加傾向、土地取引件数は直近 1 年で増加、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	-								
	公示価格 円 / ㎡				(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にあり店舗、事務所とも賃料は上昇傾向、空室率は低下している。				
	変動率	年間 +17.4 %	半年間 %		(個別的 要 因)					個別的要因に変動はない。