

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉川不動産鑑定事務所
台東(都) 5 - 15	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 吉川 大喜

鑑定評価額	89,600,000 円	1㎡当たりの価格	578,000 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 3 日	(6) 路線 価	[ 令和 7年1月]	420,000 円 / ㎡
(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		台東区清川二丁目2番6 「清川2-2-6」				地積 (㎡)	155 ( )	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		近商 (80,400) 防火				
	1:4	作業所、倉庫兼 共同住宅 RC5	小規模の各種小売店舗が 建ち並ぶ商業地域	南15 m 区道、 背面道	水道、 ガス、 下水	南千住900 m		(その他) 中高層階住専地区  (100,400)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 35 m、北 20 m			標準的使用	中層店舗付共同住宅地						
	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 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	15 m区道		交通施設	南千住駅南東方900 m  法令 商業 (100,400) 防火 中高層階住専地区			
	地域要因の将来予測	アサヒ会通り沿いに、店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特別の変動要因はない。近年の経済状況を鑑みると地価水準は上昇傾向を維持するものと考えられる。										
(3)最有効使用の判定		中層店舗付共同住宅地				(4)対象基準地の 個別的 要因	二方路 背面道のセットバック		+2.0 -2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 615,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 492,000 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及びその周辺区における店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ普通商業地域と判定した。典型的需要者は地元不動産会社、個人事業主とみられる。付近は店舗、事業所等が建ち並ぶ地域であるが、ある程度のまとまった規模を持つ土地についてはマンション開発もみられる地域である。市場の中心的な価格帯は基準地程度の規模において総額8500万から9500万円程度での取引がみられた。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は同一需給圏における基準地と類似性の高い商業地域及び近隣商業地域の事例から比準され、市場性を反映し実証的な価格であるため説得力が高い。一方で収益価格は理論的な価格であるが、想定要素が多く介在し比準価格と比較して低位に求められた。よって比準価格を重視し、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との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 その他	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 台東	5 - 33	[110.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	575,000					
(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	標準 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 その他	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +43.0 行政 +5.0 その他 0.0
	台東(都)	5 - 6										
	前年指定基準地の価格		[121.8] 100	100 [100.0]	100 [148.6]	[100.0] 100	575,000					
(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 498,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	景気は近年回復傾向にあり、区内の地価は上昇傾向にあるが、金融市場や物価動向が不動産に与える影響を注視する必要がある。							
	- 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				店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ従来からの商業地域である。地域要因に特段の変動は見られない。							
	代表標準地	標準地			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 +16.1 %	半年間 %									