別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
台東(都)　５－15　　宅地-1

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	104,000,000 円	１㎡当たりの価格	670,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８年　７月　２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	500,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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」				②地積(㎡)	155 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,400) 防火 （その他） 中高層階住専地区 (100,400)
	1：4	作業所、倉庫兼共同住宅 ＲＣ ５	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　20ｍ、南　35ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中層店舗付共同住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：１５m区道　交通施設：南千住駅南東方900 m　法令規制：近商 (100,400) 防火 中高層階住専地区		
	⑤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 +2.0 背面道のセットバック -2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	726,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	608,000 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、共同住宅等が存する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。ある程度の規模を有する土地においてはマンション開発もみられる地域である。最近の金利上昇等による影響が懸念されるが、当地域は需要の底堅い地域であり、地価は依然として上昇傾向にある。市場の中心的な土地価格帯は標準的な画地規模で９千万円から１．２億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は商業地域のうち対象基準地と周辺環境等が類似する比較可能な事例から比準しており、市場性を反映し実証的な価格であるため説得力が高い。また収益価格は投資採算性を表し、理論的な試算価格であり、付近は店舗、共同住宅等の賃貸市場が存在する地域であるため、説得力が認められる。よって比準価格と収益価格を関連付け、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 台東 5 － 33	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳							
	公示価格 627,000 円／㎡	[108.6]／100	100／[100.0]	100／[103.0]	[100.0]／100	661,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	0.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 台東(都) 5 － 6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳							
	前年指定基準地の価格 854,000 円／㎡	[124.1]／100	100／[100.0]	100／[159.0]	[100.0]／100	667,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-1.0
								環境	0.0		環境	+53.0
								画地	0.0		行政	+5.0
								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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 578,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +15.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	不動産需要は堅調に推移しているものの、金利や物価の動向が不動産市場に与える影響を注視する必要がある。
			(地域要因)	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。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。