

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社清風不動産鑑定事務所	
台東(都)5-1	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 栗山 大介	
鑑定評価額	257,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,270,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月4日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,770,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	台東区浅草一丁目17番9「浅草1-29-6」			地積(㎡)	113	法令上の規制等	商業(80,600)防火 (その他) 駐車場整備地区(100,600)				
(2)近隣地域	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						
	1:2	店舗兼共同住宅SRC8	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域	西15m区道	水道、ガス、下水	浅草350m						
(2)近隣地域	範囲	東20m、西20m、南15m、北15m			標準的使用	中高層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約15m、規模120㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	浅草公会堂の南方、飲食・物販店舗が建ち並ぶオレンジ通り沿いに位置する。	街路	15m区道	交通施設	浅草駅北西方350m	法令規制	商業(100,600)防火			
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	国内観光客数の回復に加え、外国人観光客の入国制限が見直され、地価はやや上昇基調で推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	高層店舗地			(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	2,480,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,870,000 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、東京都区部の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域と判定した。主な需要者は、店舗ビル等の建設を目的とする開発業者、投資家等が中心だが、自用目的の個人事業主、企業等も想定される。新型コロナの水際対策緩和により外国人観光客の増加が見込まれ、地価は上昇基調に転じている。物件の供給は限定的で、市場の中心価格帯は個別性が強く、把握が困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域等の事例を採用して適正な比準が行われた実証的な価格だが、地域要因の乖離が大きい事例を含む点に留意する必要がある。一方、収益価格は、収益性の高い地域では説得力が高いとも言えるが、変動要素を含み、土地の個性を反映し難い側面も持つ。以上より、比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準した価格及び指定基準地から検討した価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格とした	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	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	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 -45.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	公示価格	1,330,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [58.9]	[100.0] 100	2,290,000					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	台東(都)5-17	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	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	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 -35.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	1,580,000 円/㎡	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [73.1]	[100.0] 100	2,260,000					
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	2,180,000 円/㎡		[要因] 新型コロナ水際対策緩和など、繁華街でも明るい兆しが見え始め、また、緩和的な金融施策の継続等を背景に、不動産投資需要は底堅い。						
	-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] 浅草地区内において顧客の通行量が比較的多い地域で、新型コロナの水際対策緩和により観光客数の回復が見込まれる。					
(10)対象基準地の前	変動率	年間	+4.1%	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					