

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	287,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,540,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	1,900,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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	所在地及び地番並びに 「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			
	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		
	1:2	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	(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 15 m、北 15 m				標準の使用	中高層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、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ーレン ジ通り沿いに位置する。		街 路	15 m区道	交通 施設	浅草駅 北西方350m		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火	
	地域要因の 将来予測	人流回復に伴い、店舗需要も回復しつつあり、地価は上昇基調で推移するものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定						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		2,750,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		2,150,000 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。国内外で知名度が高く、資金調達環境も現状では安定していること等から需要は底堅い。取引価格については、物件の供給が限定的であり、かつ、規模や立地等によっても左右されることから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(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、取引時点が古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) 規 価 公 示 格 準 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 台東5-28		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	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 -44.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	公示価格 1,420,000 円/㎡		[105.7] 100	100 [100.0]	100 [59.9]	[100.0] 100	2,510,000		その他 0.0			
(9) 指 定 基 準 地 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 標準化 補正	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 1,650,000 円/㎡		[111.5] 100	100 [100.0]	100 [73.1]	[100.0] 100	2,520,000		その他 0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 2,270,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 円安や金融緩和を背景に国内外の投資マネーが不動産市場に流入し、投資意欲は引き続き旺盛だが、金利上昇への警戒感も認められる。							
	-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] 中国人観光客の戻りは鈍いものの、インバウンドは顕著に回復しており、店舗の家賃負担力も回復が認められる。							
	変動率 年間 +11.9 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。							