

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定士海老沼事務所
台東(都)5-4	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 海老沼 利幸

鑑定評価額	105,000,000 円	1㎡当たりの価格	796,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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]	610,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 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		台東区浅草七丁目5 1 番2 「浅草7 - 2 - 7」				地積 (㎡)	132 ()	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 高度(最低7m) (その他) (100,500)				
	台形 1 : 2.5	店舗、事務所兼住宅等 RC 5	事業所ビル、マンション 等が混在する商業地域		西25 m 都道	水道、 ガス、 下水	浅草740 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 45 m、南 90 m、北 60 m				標準的使用	中高層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 20 m、		規模		130 ㎡程度、形状 台形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 2 5 m都道		交通	浅草駅 北東方740 m		法令	商業 (100,500) 防火 高度(最低7m)			
		事項		路		施設			規制				
	地域要因の将来予測	中高層の事務所ビル、マンション等が混在する幹線道路沿いの商業地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗付共同住宅地						(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 854,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 680,000 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、主として区内北東部の幹線道路沿いにマンションの増加傾向がみられる商業地域である。近隣地域及びその周辺地域は靴関連の店舗等が多かったが、近時はマンションに建替えられる傾向にある。需要者は、個人及び法人の事業者、投資家等である。土地の供給が少ない地域である。需要は堅調に推移しており、地価は上昇している。取引の中心となる価格帯は、土地で7 , 0 0 0 万円から1億5千万円程度で規模によって様々である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は店舗、事務所ビルの他にマンションも混在しており、賃貸収益用不動産への投資目的の需要も見込まれる。また、幹線道路沿いで利便性が良く、用途の多様性も有する。本件では、これらの地域の特性及び対象基準地の特性を踏まえ、取引の実勢を反映した比準価格と、賃貸収益等の投資採算性を反映した収益価格を関連付け、更に単価と総額との関連、類似の標準地及び指定基準地との比較検討等を総合的に勘案して、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 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 街路 0.0	地 街路 -1.0			
							準 交通 0.0		域 交通 +5.0				
									化 環境 0.0	要 環境 +58.5			
	公示価格 1,420,000 円 / ㎡		[103.4] 100	100 [100.0]	100 [184.5]	[100.0] 100	796,000	補 画地 0.0	因 行政 +12.0				
								正 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	指定基準地番号 台東(都) 5 - 6		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 街路 0.0	地 街路 -3.0			
							準 交通 0.0		域 交通 -4.0				
									化 環境 0.0	要 環境 -14.8			
	前年指定基準地の価格 595,000 円 / ㎡		[106.1] 100	100 [100.0]	100 [79.3]	[100.0] 100	796,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0				
								正 行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 750,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	区内の人口、世帯数は増加傾向にある。不動産に対する需要の増加により、地価は上昇している。							
	- 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					幹線道路沿いの商業地域で、地域要因については特段に大きな変動は認められない。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -					個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率		年間 +6.1 %	半年間 %									