

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)5-6	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	49,800,000 円	1㎡当たりの価格	631,000 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]	490,000 円 / m ²
(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		台東区浅草五丁目7番15 「浅草5-37-6」				地積 (㎡)	79 ()	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					
	1:1.5	店舗兼住宅 S 4	飲食店、中高層の共同住宅等の混在する商業地域		北西15 m 区道	水道、 ガス、 下水	つくばエクスプレス浅草 960 m		(その他) (100,500)					
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 35 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 11.5 m、			規模		80 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 5 m区道		交通施設	つくばエクスプレス浅草駅 北東方 960 m		法令 規制	商業 (100,500) 防火				
	地域要因の将来予測	商店街に存する地域で、店舗兼共同住宅や共同住宅等への建て替えが見られる。当面は、共同住宅や店舗が混在する地域として推移するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(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 678,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 554,000 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、区内北部の飲食店舗や小売店舗、共同住宅等が混在する普通商業地域である。主な需要者は地元の自営業業者や地縁の選好性を有する個人が中心であるが、規模が大きい土地はマンション開発業者等の需要も見込まれる。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、5 0万円/㎡から7 0万円/㎡程度で、規模等によってはそれ以上の価格での取引も成り立つ。													
(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、商店街に位置し、自用の小規模店舗や営業所以外にもマンション等が増加しており、賃貸収益用不動産への投資目的の需要も見込まれる。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、更に地域における不動産の取引動向、単価と総額との関連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)公規価示準格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 台東 5 - 34		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	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0
	公示価格 610,000 円/㎡		[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	631,000		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0
(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	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	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 595,000 円/㎡			価格変動状況要因	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 台東 5 - 34 公示価格 610,000 円/㎡					千束通り商店街に位置し、小売店舗を中心に共同住宅等が混在している。								
	変動率					個別的要因に変動はない。								
	年間	+6.1 %	半年間			+3.4 %								