

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)5-8	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 栗山 大介
鑑定評価額	568,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,870,000 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]	2,220,000 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		台東区浅草橋一丁目2 2番2 「浅草橋1 - 18 - 10」				地積 (㎡)	198 ()	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, 700) 防火			
	1:3	店舗兼事務所 S R C 9		高層の店舗ビルが建 ち並び駅前の商業地 域		南東33m国道	水道、 ガス、 下水	浅草橋近接		(その他) 駐車場整備地区 (100, 700)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 0 m、北 50 m				標準的使用	高層店舗事務所併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模				200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	高層店舗兼事務所ビルが建 ち並び繁華な駅前商業地域 である。		街 3 3 m国道 路		交通 施設	浅草橋駅 北方近接		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 700) 防火		
	地域要因の 将来予測	浅草橋駅近隣の商業地域として今後も現状を維持するものと予測する。用途の多様性及び稀少性から地価は底堅く推移 していくものと予測する。											
(3)	最も有効使用の判定					高層店舗事務所併用地		(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		3,120,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		2,470,000 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、主に台東区及びその隣接区内の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は、賃貸ビル等の建 設を目的とする開発業者、自己使用目的の企業等である。金融政策転換の可能性はあるものの、現状では資金調達環境 が安定していることから、開発により相応の収益が見込まれる物件の需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は規模に より区々である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		店舗・事務所を中心とした用途的な観点からは収益性を重視する需要者が中心となるが、駅近隣の立地条件や総額の観 点から幅広い需要者に選好され、収益性以外の要素も考慮される面がある。また、本件で試算された収益価格は変動要 素を含み、土地の個性性を反映し難い側面も持つ。したがって、比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ、鑑定評 価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規 価 公 示 標準 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 台東5-7		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 2,780,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	2,870,000						
(9) 指定 からの 基準 地 検 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	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対 年 象 標 基 準 地 の 前 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 2,710,000 円/㎡			価 変 格 動 形 成 要 因 の	[一般的 要 因]	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 台東5-7 公示価格 2,780,000 円/㎡				[地 域 要 因]	駅近の国道沿いの商業地域で稀少性が高く、引き続き需要は底堅い。地域要因に特段の変化は認められない。							
					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +5.9 % 半年間 +3.2 %												