

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)五十嵐恵美不動産鑑定事務所
台東(都)5-17	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 恵美 印

鑑定評価額	174,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,580,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月]	1,360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月28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	所在及び地番並びに「住居表示」等	台東区西浅草二丁目6番2「西浅草2-13-10」				地積(㎡)	110	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
	1:3.5	店舗兼共同住宅SRC7	中高層の店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域	東33m都道	水道、ガス、下水	つくばエクスプレス浅草160m		(その他) (100,700)
(2)近隣地域	範囲	東0m、西20m、南75m、北20m			標準的使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約5.5m、奥行約20m、規模110㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街33m都道
	地域的要因の将来予測	TX浅草駅に近い国際通り沿いの普通商業地域であり、新規開店の店舗やマンション建設予定地が見られる。地価水準は、今後の景気動向からやや不透明である。			交通施設	つくばエクスプレス浅草駅南方160m	法令規制	商業(100,700)防火、駐車場整備地区
(3)最有効使用の判定	中高層店舗、事務所兼共同住宅地				(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	1,700,000 円/㎡		収益還元法	収益価格	1,490,000 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、浅草地区を中心とする幹線、準幹線道路沿いの地域。典型的な需要者は、自用もしくは収益							