

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	182,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,650,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	1,380,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			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(その他)					
	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	(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	街路	33m都道	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			
	地域要因の将来予測	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。地価は、上昇傾向にあるが、今後については景気動向からやや不透明である。										
(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	1,750,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,500,000 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、自用もしくは収益目的の投資家等が想定される。浅草地区における観光地としての潜在的な需要により、周辺地域においても高額取引が見られる。海外観光客の減少の影響によるホテル用地需要の減退が見られるが、投資目的のほか、マンション敷地としての需要は堅調である。需要の中心となる土地の価格帯は、基準地規模で、概ね2億円前後と把握される。											
(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、浅草寺を中心とする繁華な商業地域に隣接する。比準価格は、台東区北東部に位置する代替競争関係が成立する類似地域の取引事例を中心に求められており、市場性を反映した価格が得られた。収益価格は、低層階を事業用途としたものの、住宅としての賃貸需要が高いため、併用共同住宅を想定して求めたことから、やや低めに試算された。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、市場の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を決定した。											
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	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	標準街路	0.0	地域街路	0.0
	台東	5 - 5					1,650,000		標準交通	0.0	環境要	0.0
	公示価格		[103.1]	100	100	[100.0]		補画地	0.0	行政	0.0	
	1,600,000 円/㎡		100	[100.0]	[100.0]	100		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		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	標準街路		地域街路	
	-								標準交通		環境要	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		補画地		行政		
	円/㎡		100	[]	[]	100		正行政		その他		
								その他				
(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			価格変動形状要因	要因	要因	要因	要因	浅草地区の需要は底堅く、供給量の少なさから高値での取引も見られるが、今後の景気動向により、地価は影響を受けるものと思われる。			
	継続 新規	前年標準価格										
	- 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								買回り品等の店舗が多く、新規開店の店舗も見られ、地元客が多い地域である。			
	代表標準地	標準地										
	台東	5 - 5										
	公示価格	1,600,000 円/㎡										
	変動率	年間	+4.4%	半年間	+3.1%							