

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	202,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,840,000 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] 路線価又は倍率	1,500,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月29日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		台東区西浅草二丁目 6 6 番 2 「西浅草 2－1 3－1 0」				②地積 (㎡)	110	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,700) 防火 (その他) (100,700)		
	1：3.5	店舗兼共同住宅 SRC 7	中高層の店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域	東33 m 都道	水道、ガス、下水	つくばエクスプレス浅草 160 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 75 m、北 20 m				②標準の使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.5 m、奥行 約 20 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 3 3 m 都道	交通施設	つくばエクスプレス浅草駅南方 160 m	法令規制	商業 (100,700) 防火、駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測	T X 浅草駅に近い、国際通り沿いの普通商業地域であり、今後も現況を維持しつつ、推移するものと予測する。浅草寺周辺の観光客の増加による影響が期待される。							
(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 2,040,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 1,600,000 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。浅草地区は土地に対する底堅い需要があり、供給量の少なから周辺地域においても高額取引が見られ、投資目的のほか、マンション敷地としての需要も堅調である。今後は、国内外の観光客の増加による影響が期待される。需要の中心となる土地の価格帯は、規模により幅があるため、その把握はやや困難である。								
(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、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、台東区内の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。一方、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、比準価格に収益価格を関連付け、市場の需給動向を踏まえ、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 台東 5－5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 1,740,000 円/㎡	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,840,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,650,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	土地需要は底堅く、景気は緩やかに回復しているが、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。				
	①－2 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 5－5 公示価格 1,740,000 円/㎡				地元客を中心とした買回り品等の店舗が多く、テナントの入替も見られる。浅草寺周辺の観光客の増加による影響が期待される。				
					個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +11.5 %	半年間 +5.7 %						