

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定
台東(都)5-19	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 小林 尚子
鑑定評価額	49,800,000 円		1㎡当たりの価格	474,000 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]	360,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		台東区東浅草二丁目3 3 番 2 5 「東浅草 2－1 7－1 6」				②地積 (㎡)	105 ()	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 (80,500) 防火 高度(最低7m) (その他)				
	1：2	店舗兼共同住宅 S 5	低層店舗、事業所、共同住宅が混在する商業地域	東22 m 都道	水道、 ガス、 下水	南千住850 m	(100,500)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 15 m、南 50 m、北 50 m		②標準の使用		中層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 15 m、規模 105 ㎡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 2 2 m都道		交通施設 南千住駅南方850 m		法令規制 商業 (100,500) 防火 高度(最低7m)
	⑤地域要因の将来予測		共同住宅用地としての利用が増加しており、建物の建替えに際して高層化が進んでいる。需要は堅調であり、地価は上昇基調で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		500,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		371,000 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	同一需給圏は台東区内の繁華性が低い商業地域である。特に言問通り以北に広がる商業地域との代替性が高い。需要者の属性は、自用または賃貸用ビルとしての使用を目的とする地元企業、共同住宅等の開発を行う不動産業者等である。商業地としての繁華性は低位であるが、浅草地区の背後に存する当該地域は、ホテル、住宅用途としての需要が堅調である。用途の多様性等を背景に取引価格には幅があり、需要の中心となる価格帯は把握できない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実証的かつ客観的な価格である。収益価格は収益性に着目した投資家サイドの理論的な価格である。需要者は実勢価格のみならず投資採算性も比較検討のうえ意思決定をするものと判断するが、収益価格は想定要素が多く、やや説得力に欠ける。よって、近時の傾向をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 台東 5－33		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -4.0	
	公示価格 430,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [91.9]	100 100	476,000		準 交通 0.0	域 交通 +5.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 台東(都) 5－6		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	化 環境 0.0	要 環境 -3.0	
	前年指定基準地の価格 595,000 円/㎡								補 画地 0.0	因 行政 -6.0	
			[106.1] 100	100 [100.0]	100 [133.7]	100	472,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
									その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基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 444,000 円/㎡			③価格変動形成要因	景気は、経済活動の正常化により回復基調にある。不動産需要も堅調に推移している。今後の景気は、物価高の悪影響が懸念されている。						
	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 公示価格 円/㎡										
	②変動率										
	年間 +6.8 %	半年間 %									
					〔一般的要因〕	台東区北部における繁華性の低い商業地域に属する。ホテルや共同住宅の建設により、土地の高度利用化が進んでいる。					
					〔地域要因〕	個別的要因に変動はない。					
					〔個別的要因〕						