

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	金丸不動産鑑定事務所
台東(都) 5 - 23	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 金丸 昭吾

鑑定評価額	94,400,000 円	1㎡当たりの価格	1,210,000 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 2日	(6)路線価	[令和 4年1月]	940,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 17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	台東区浅草一丁目7番19「浅草1-30-11」				地積(㎡)	78	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(80,600)防火(その他)	
	1:2.5	店舗、事務所兼住宅 RC5	中低層の店舗兼住宅等が建ち並ぶ繁華な商業地域	北5.5m区道背面道	水道ガス下水	浅草230m	駐車場整備地区(100,330)	
(2)近隣地域	範囲	東 25m、西 30m、南 13m、北 20m 標準的使用 中層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 6m、奥行 約 13m、規模 80㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5.5m区道	交通施設	浅草駅北西方230m 法令 商業(100,330)防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	当該地域は、仲見世通りに接続する、飲食店等が建ち並ぶ繁華街であり、外国人観光客が徐々に増加することが期待されている。地価水準は、新型コロナウイルス感染症収束後を見据え、上昇傾向で推移すると考えられる。						
(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,320,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	959,000 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、台東区中央部、南部の、最寄駅に近い繁華街等を中心とする商業地域の圏域。需要者は、規模が小さいことから、同一需給圏内に地縁性をもつ法人等が中心であるが、不動産業者等も含まれる。新型コロナウイルス感染症の広がりで見込客が激減した結果、需要も減退したが、収束後を見据えた動きがみられ、一定の回復傾向を示している。基準地程度の規模の土地で、9千万～1.1億円程度が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法においては、適切な事例が少なかったが、さらに各事例の内容を再吟味して比準価格を求めた。一方、浅草中心部に近く、基準階の住宅の賃貸物件に対する需要も認められるが、土地価格に見合うほどには強いとはいえず、収益性が取引の中心とはいえない。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(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 地街路 +2.0
	台東 5 - 22						標準交通 0.0 域交通 -1.0	
	公示価格 717,000 円/㎡	[102.7] 100	100	100	[101.0] 100	1,210,000	標準環境 0.0 要環境 -44.0	
		100	[100.0]	[61.6]	100		補画地 0.0 因行政 +9.0	
							正行政 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 0.0 地街路 +11.0
	台東(都) 5 - 17						標準交通 0.0 域交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,580,000 円/㎡	[104.4] 100	100	100	[101.0] 100	1,220,000	標準環境 0.0 要環境 +2.0	
		100	[100.0]	[137.0]	100		補画地 0.0 因行政 +21.0	
							正行政 0.0 その他 0.0	
(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 継続 新規 前年標準価格 1,160,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症により悪化した景気も持ち直しがみられ、台東区商業地は都心に隣接し利便性も高く、需要は概ね底堅い。		
	- 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				(地域要因)	浅草中心部背後の既成の商業地域で、新型コロナウイルス感染症が収束しないなかでも、観光客増加を見据えた動きもみられる。		
	代表標準地 標準地	公示価格	円/㎡		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +4.3%	半年間 %					