

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	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,330,000 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]	1,010,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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		台東区浅草一丁目7番19 「浅草1-30-11」				②地積 (㎡)	78 ()	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 (80,600) 防火 (その他)	
	1:2.5	店舗、事務所兼住宅 RC 5	中低層の店舗兼住宅等が 建ち並ぶ繁華な商業地域		北5.5 m 区道 背面道	水道 ガス 下水	浅草230 m		駐車場整備地区 (100,330)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 30 m、南 13 m、北 20 m				②標準の使用	中層店舗付共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 6 m、奥行 約 13 m、規模 80 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 5.5 m区道	交通施設	浅草駅北西方230 m		法令規制 商業 (100,330) 防火 駐車場整備地区	
	⑤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、外国人観光客の一層の増加も期待されている。地価水準は、さらに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 1,440,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 1,080,000 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、最寄駅に近い比較的繁華性も認められる商業地域の圏域。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観光客が激減したが、感染防止対策が個人の自主的な判断に移行し、収束後を見据えた動きが進み、需要は回復傾向を示している。基準地程度の規模の土地で、1～1.2億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)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 台東 5 - 22	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 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	公示価格 756,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [59.4]	[101.0] 100	1,350,000		準 交通 0.0	域 交通 -1.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 台東(都) 5 - 17	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 -46.0	
	前年指定基準地の価格 1,650,000 円/㎡	[111.5] 100	100 [100.0]	100 [139.7]	[101.0] 100	1,330,000		補 画地 0.0	因 行政 +9.0	
(10)対年々象標の基準価討地格の等前か	①ー1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,210,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 景気の緩やかな回復傾向が続くなかで、台東区商業地は都心区に隣接し利便性も高く、需要が多いものの、供給が少ない状況である。	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	正 行政 0.0	他 0.0	
	①ー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/㎡							他 0.0	他 0.0	
	②変動率 年間 +9.9 % 半年間 %							他 0.0	他 0.0	
								他 0.0	他 0.0	