

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	株式会社アプレイザル東京
台東(都) 5 - 24	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 山田 光治

鑑定評価額	358,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,630,000 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 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	2,060,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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5番2「浅草1-9-2」				地積(㎡)	136	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) 駐車場整備地区(100,700)	
	1:2	店舗、事務所兼住宅 S 4	中高層の店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域	南27 m 区道	水道、ガス、下水	田原町270 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 35 m、南 0 m、北 25 m			標準的使用	中高層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 16 m、			規模	135 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	2 7 m区道	交通 田原町駅北東方270 m	法令 商業(100,700) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	コロナ禍から徐々に経済社会活動の正常化が進む中で、浅草エリアの商業地域として、国内観光客数の回復傾向が見られ、地価はやや上昇傾向で推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗地				(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	2,870,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,380,000 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	同一需給圏の範囲は、台東区及び東京都心部の繁華性を有する商業地域と判定した。需要者の属性は、資金力を有する各種事業会社や不動産投資会社等と判断される。コロナ禍から徐々に経済社会活動の正常化が進む中で国内観光客数の回復傾向が認められ、不動産に対する需要も回復傾向にあり、地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測される。市場での需要の中心となる店舗ビル用地等の価格帯は敷地規模 1 3 5 ㎡程度で3億5千万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	比較的繁華性の高い浅草地区の当該地域において、多く見受けられる投資採算性に基づき取引を行う需要者が重視する収益性を反映した収益価格と規範性を有する取引事例に基づき試算された不動産市場の実態を反映した客観的な価格である比準価格とを等しく信頼性を有する価格と判断し、収益価格と比準価格とを関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地から検討した価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	台東 5 - 4	[102.0]	100	100	[100.0]	2,640,000	地 街路 0.0 域 交通 +5.0 要 環境 +64.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 4,450,000 円/㎡	100	[100.0]	[172.2]	100		正 行政 0.0 其他 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	台東(都) 5 - 17	[104.4]	100	100	[100.0]	2,650,000	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,580,000 円/㎡	100	[100.0]	[62.2]	100		地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 -39.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら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 2,530,000 円/㎡			価格変動形状要因	金融機関の不動産に対する融資姿勢の変化や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。			
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %					