

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	393,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,890,000 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	2,210,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月19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		台東区浅草一丁目5番2「浅草1-9-2」				②地積(㎡)	136	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						
	1:2	店舗、事務所兼住宅S4	中高層の店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域	南27m区道	水道、ガス、下水	田原町270m	(その他)駐車場整備地区(100,700)						
(2)近隣地域	①範囲	東15m、西35m、南0m、北25m				②標準の使用	中高層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口約8.5m、奥行約16m、規模135㎡程度、形状長方形											
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 27m区道		交通施設	田原町駅北東方270m	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	浅草エリアの繁華性を有する商業地域として、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和される中で、国内外の観光客数の回復傾向が認められ、地価は底堅く推移するものと予測する。											
(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3,160,000円/㎡											
	収益還元法	収益価格2,620,000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。店舗ビル用地等の供給は少なく、浅草エリアの商業地としての希少性も認められることから、地価は底堅く推移していくものと予測する。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135㎡程度で3億9千万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	一定の繁華性を有する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)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 台東5-4	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0.0		
	公示価格 4,760,000円/㎡	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [173.3]	[100.0] 100	2,880,000		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)5-17	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+65.0		
	前年指定基準地の価格 1,650,000円/㎡	[111.5] 100	100 [100.0]	100 [63.2]	[100.0] 100	2,910,000		補	画地0.0	因	行政0.0		
								正	行政0.0	その他0.0			
								その他0.0					
(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2,630,000円/㎡			③価格変動形成要因	{ 一般的要因 }	世界的な金融引締め等の影響による景気の下振れリスクや金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。							
	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/㎡					{ 地域要因 }	浅草エリアの商業地域として、国内観光客及び訪日外国人観光客の需要の回復傾向が認められる。						
							{ 個別的要因 }	個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間+9.9%	半年間%										