

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合同鑑定所
台東(都) 5 - 23	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 小田桐 雅也

鑑定評価額	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,580,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	1,170,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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	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	
	1:2.5	店舗、事務所兼住宅 R C 5	中低層の店舗兼住宅等が建ち並び繁華な商業地域		北5.5 m 区道、背面道	水道、ガス、下水	浅草230 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,330)	
(2) 近隣地域	範囲		東 25 m、西 30 m、南 15 m、北 20 m		標準の使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 13 m、規模		80 m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	5.5 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
	地域要因の将来予測		仲見世通りに接続する、飲食店を中心とした店舗が建ち並び繁華街であり、今後も現況のまま推移するものと予測される。							
(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	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 1,690,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 1,330,000 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、台東区中央部及び南部を中心とする最寄駅に近い商業地域と把握される。需要者は、同一需給圏内に地縁的選好性をもつ法人、個人事業者が中心であるほか、これらの需要者に転売を企図する不動産業者の参入も認められる。国内外の観光客を主とした顧客が増加し、不動産需要は回復している。取引価格は、規模や立地等により幅広く形成され、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、代替・競争等の関係にある取引事例を収集して試算されており、規範性は高いと判断される。また、商業地域内に所在し、収益獲得を目的とした需要も多いが、試算過程に想定要素が多く含まれることから収益価格の規範性はやや劣る。以上より、現実の不動産市場を反映し実証的である比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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	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	地域街路 +3.0
	標準地番号	5 - 22							標準交通 0.0	地域交通 -2.0
	公示価格	820,000 円/㎡	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [56.7]	[101.0] 100	1,570,000		標準環境 0.0	地域環境 -48.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	台東(都) 5 - 17	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 訳	標準画地 0.0	地域行政 +29.0
	前年指定基準地の価格	1,840,000 円/㎡	[125.0] 100	100 [100.0]	100 [147.7]	[101.0] 100	1,570,000		標準行政 0.0	地域その他 0.0
	代表標準地	標準地							標準その他 0.0	地域その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,330,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	金融市場及び物価動向に先行き不透明感が残るが、外国人観光客が増加し、不動産需要も堅調に推移しており、地価は上昇傾向である。				
	- 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				〔地域要因〕	浅草仲見世商店街背後に所在する商業地域であり、地域要因の変化は認められない。				
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。				
	標準地番号	-								
		公示価格	円/㎡							
		変動率	年間 +18.8 %	半年間 %						