

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	469,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,450,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	2,580,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 19 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 5 6 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		
	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			(その他) 駐車場整備地区 (100,700)		
(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 2 7 m区道		交通	田原町駅北東方270 m		法令	商業 (100,700)	
			事項		路		施設			規制	防火 駐車場整備地区	
		地域要因の将来予測		繁華性を有する浅草地区の商業地域として、国内外の観光客数の増加傾向が認められる。地価水準は、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 3,770,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 3,130,000 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、地価水準は上昇傾向で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 1 3 5 ㎡程度で 4 億 7 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		浅草エリア内の一定の繁華性を有する当該地域において、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	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 0.0	
	標準地番号							準 交通 0.0		域 交通 +5.0		
	台東 5 - 4							化 環境 0.0		要 環境 +69.0		
(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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	台東(都) 5 - 17								準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
									化 環境 0.0	要 環境 -34.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	前年指定基準地の価格		[125.0]	100	100	[100.0]	3,420,000	補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	1,840,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[67.3]	100			その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,890,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価格変動形成要因	(一般的)	国内外の金利水準や物価の動向、金融資本市場の変動等の影響に注意する必要がある。					
						(地 域)	浅草エリアの商業地域として、国内観光客数及び訪日外国人観光客数の増加傾向が認められる。					
						(個別的)	個別的要因に変動はない。					
		変動率	年間 +19.4 %	半年間 %								