

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五十嵐恵美不動産鑑定事務所
台東(都)5-17	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 恵美
鑑定評価額	253,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,300,000 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]	1,760,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 18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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		台東区西浅草二丁目6番2 「西浅草2-13-10」					地積 (㎡)	110 ()	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								
	1:3.5	店舗兼共同住宅 SRC7		中高層の店舗、マン ション等が建ち並ぶ 商業地域		東33m都道		水道、 ガス、 下水	つくばエクスプレス 浅草 160m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 700)								
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 75 m、北 20 m					標準的使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 5.5 m、奥行 約 20 m、規模					110 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	3 3 m都道		交通 施設	つくばエクスプレス 浅草駅 南方160m		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 700) 防火							
	地域要因の 将来予測	T X浅草駅に近い、国際通り沿いの普通商業地域で、今後も現況を維持しつつ、推移するものと予測する。浅草寺周辺の国内外からの観光客の増加による影響が期待される。																	
(3)	最有効使用の判定		高層店舗、事務所兼共同住宅地					(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			2,540,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格			1,950,000 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、浅草地区を中心とする台東区内の幹線、準幹線道路沿いの地域。典型的な需要者は、自用もしくは収益目的の投資家等が想定される。浅草地区は土地に対する底堅い需要があり、供給量の少なさから高額取引が見られ、投資目的のほか、マンション、ホテル敷地としての需要も堅調である。地価については、国内外の観光客の増加傾向による影響が期待されるが、需要の中心となる土地の価格帯は、規模により幅があるため、その把握はやや困難である。																		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、浅草寺を中心とする繁華な商業地域に隣接する地域。比準価格は、台東区内の類似地域の取引事例を中心に求められており、市場性を反映した価格が得られた。一方、収益価格は、低層階を事業用途としたものの、住宅としての賃貸需要が高いことを踏まえた併用共同住宅を想定して求め、収益性を反映した価格が得られた。以上より、比準価格に収益価格を関連付けて、市場の需給動向を踏まえ、鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格 とした	代表標準地 標準地番号 台東5-5		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	標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	0.0					
	公示価格 2,050,000 円/㎡		[112.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	2,300,000			交通	0.0		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	その他
(9) 指定基準地 からの検討	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	標準化 補正	街路		地域 要因	街路						
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通		環境		行政		その他
(10) 対象基準地 の前の	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 要因 の 状況	[一般 的要 因]	土地需要は底堅く、景気は緩やかに回復しているが、今後の景気動向により、地価は影響を受けるものと思われる。				[地 域 要 因]	買回り品等の店舗のほか観光客向けの店舗も増加しつつある。浅草寺周辺の観光客の増加による影響が期待される。				[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。			
	前年標準価格 1,840,000 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 台東5-5																		
	公示価格 2,050,000 円/㎡																		
	変動率	年間	+25.0 %	半年間	+12.2 %														