

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱谷澤総合鑑定所
台東(都) 5 - 6	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 小川 隆史

鑑定評価額	67,500,000 円	1㎡当たりの価格	854,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	640,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		台東区浅草五丁目 7 番 1 5 「浅草 5 - 3 7 - 6 」				地積 (㎡)	79 ()	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 (80,500) 防火				
	1 : 1.5	店舗兼住宅 S 4	飲食店、中高層の共同住宅等の混在する商業地域		北西15 m 区道	水道、 ガス、 下水	つくばエクスプレス浅草 960 m		(その他) (100,500)				
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 35 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 11.5 m、			規模		80 m程度、形状 長方形					
	地域的特性		特記事項		特にない		街路	1 5 m区道		交通施設	つくばエクスプレス浅草駅 北東方 960 m	法令規制	商業 (100,500) 防火
	地域要因の将来予測		店舗兼共同住宅や低層店舗等が混在する商住混在地域であり、大きな変動要因はないことから、当面は共同住宅や店舗が混在する地域として推移するものと予測する。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 925,000 円 / ㎡									
		収益還元法		収益価格 750,000 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		同一需給圏を台東区及び周辺区の商住混在地域と判定した。主たる需要者は、店舗兼共同住宅等を建設し、収益獲得を目論む投資家等が考えられる。当地域の商況はやや低調ではあるが、生活利便性は比較的優れており、商住混在地域としての需要は底堅いものと思料する。市場の中心価格帯は、標準地程度の規模で、総額 6 千万円 ~ 7 千万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		店舗兼共同住宅等を建設し、収益獲得を目論む投資家等が主たる需要者と考えられるが、収益性に着目して求めた本件収益価格は、賃料の動向予測等、不確実性を伴う想定要素が多く、市場実態を反映した比準価格と比較してやや説得力に欠けるものと判断した。従って、本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格を関連付け、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 0.0
	標準地番号		台東 5 - 34							準	交通 0.0	要	交通 0.0
	公示価格		[107.0]	100	100	[100.0]		854,000	補	環境 0.0	要因	環境 0.0	
	798,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[100.0]	100			正	画地 0.0	行政 0.0	行政 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 訳	標準	街路	地域	街路
			-							準	交通	要	交通
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			補	環境	要因	環境	
	円 / ㎡		100	[]	[]	100			正	画地	行政	行政	
										行政	その他	その他	その他
(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				価格変動形成要因の	良好な資金調達環境や、景気の回復を反映して、不動産需要は堅調に推移している。							
	継続 新規					店鋪兼共同住宅や低層店舗等が混在する商住混在地域であり、特段の変化は認めれない。							
	前年標準価格 701,000 円 / ㎡					店鋪兼共同住宅や低層店舗等が混在する商住混在地域であり、特段の変化は認めれない。							
	- 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					店鋪兼共同住宅や低層店舗等が混在する商住混在地域であり、特段の変化は認めれない。							
	代表標準地		標準地										
	標準地番号		台東 5 - 34										
	公示価格		798,000 円 / ㎡										
	変動率	年間 +21.8 %	半年間 +7.0 %										