

| | | | | |
|-----------|---------------|----------|---------------|-------------------|
| 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 | 317,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 2,880,000 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 2日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月] | 2,220,000 円/m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 22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あり、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 周辺の観光客の増加による影響が引き続き期待される。 | | | | | | | | | | | | |
| (3) | 最有効使用の判定 | | 中高層店舗、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 | 基準価格 3,050,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 2,420,000 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区部の繁華な商業地域である。典型的な需要者は、自用又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、取引用途は多種多様にわたる。供給量の少なから周辺地 域においても高額の取引が見られる。今後も、国内外の観光客の増加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商業地域の一画に位置する。基準価格は、台東区内の類似地域の取引事例より求めら 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、住宅としての賃貸需要が高 いことを反映し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が、想定項目が多く介在する。した がって、基準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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 | 標準地 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域 要因 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | | |
| | 公示価格 2,580,000 円/㎡ | | [111.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 2,880,000 | | 行政 0.0 その他 0.0 | | | | | |
| (9) 指定 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 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | その他 | | | | | |
| (10) 対 象 基 準 地 の 前 か | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況 | [一般 的 要 因] | 土地需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。景気は回復して きているが、今後の世界情勢、金融市場の動向等による懸念 材料がある。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 2,300,000 円/㎡ | | | | | | [地 域 要 因] | 地元客中心の買回り品等の店舗が多く、テナントの入替も盛 んである。浅草寺周辺のインバウンド需要が好調でその影響 が期待される。 | | | | | | |
| | -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 代表標準地 標準地 | | | | | | | [個 別 的 要 因] | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 標準地番号 台東5-5 | | 公示価格 2,580,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +25.2 % | 半年間 +11.6 % | | | | | | | | | | | |