別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　2日提出
台東(都)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社清風不動産鑑定事務所
台東(都)5-1	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　栗山　大介

鑑定評価額	554,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,900,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	3,640,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	台東区浅草一丁目１７番９「浅草１－２９－６」				②地積 (㎡)	113 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 600) 防火
	1:2	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ8	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域	西15m区道	水道、ガス、下水	浅草 350m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　15　m、北　15　m	②標準的使用	中高層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約　8 m、奥行 約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	浅草公会堂の南方、飲食・物販店舗が建ち並ぶオレンジ通り沿いに位置する。	街路	１５m区道	交通施設	浅草駅 北西方350m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火
	⑤地域要因の将来予測	観光需要を背景に当面は繁華性を維持するが、中国人客の減少や中東情勢による航空便・旅行心理への影響から、地価上昇幅はやや落ち着く可能性がある。							

(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	5,280,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	4,190,000 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、東京都区部における店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域である。主な需要者は、店舗ビル等の開発業者、投資家等のほか、自用目的の企業等である。浅草地区は国内外で知名度が高く、政策金利が既に相応の水準にある中、追加利上げ観測による投資採算性への影響が意識されるものの、立地の稀少性を背景に需要は底堅い。供給が限定的で、規模、立地等により価格水準も異なるため、中心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、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例により適正に試算された実証的な価格であるが、補正すべき取引事情を有する事例を含む点に留意を要する。一方、収益価格は、収益性が重視される地域において説得力を有するが、想定要素を含み、土地の個別性を反映し難い面もある。以上より、比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準した価格及び指定基準地から検討した価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 台東5-28	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 2,490,000 円/㎡	[111.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [56.7]	[100.0] / 100	4,890,000		街路 0.0	交通 0.0	街路 +2.0	交通 -1.0
								環境 0.0	画地 0.0	環境 -47.0	行政 +6.0
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 台東(都)5-17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 2,880,000 円/㎡	[125.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [73.1]	[100.0] / 100	4,920,000		街路 0.0	交通 0.0	街路 +4.0	交通 +2.0
								環境 0.0	画地 0.0	環境 -35.0	行政 +6.0
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,860,000 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率 年間 +26.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 円安基調の下、訪日客の集客と物販・飲食等の消費は高水準で、金利上昇を織り込みつつ投資意欲も維持されている。 [地域要因] 観光客も回遊する浅草では比較的繁華な商業地域であり、引き続き需要は底堅い。地域要因に特段の変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。