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)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定士海老沼事務所
台東(都)　５－５	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　海老沼　利幸

鑑定評価額	519,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,370,000 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]	1,750,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	台東区駒形一丁目５番５「駒形１－４－１５」				②地積(㎡)	219 ( )	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 (80,700) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,700)
	台形 1：1.5	事務所兼車庫 ＳＲＣ ６	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	南東27 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	浅草190 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	高層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、　奥行　約　17.5 m、　規模　220 ㎡程度、　形状　台形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：２７m国道　交通施設：浅草駅 南西方190 m　法令規制：商業 (100,700) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、江戸通り沿いで用途の多様性がある。近年ではマンションも増加しており、しばらくの間は現状で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+1.0

(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	2,080,000 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、区内全域の用途の多様性を有する商業地域である。需要者は、自社ビル保有目的の法人、賃貸収益目的の投資家、マンション開発業者等が中心である。浅草「雷門」から徒歩圏内にあるためホテル事業者も見込まれる。区内でも街路条件の良い土地の供給は少なく、需要者が多いため地価の上昇傾向が続いている。取引の中心となる土地の価格帯は総額で４億円から６億円程度だが、規模によっては、より高額の取引も見込まれる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の不動産以外にもマンションや賃貸用店舗兼事務所ビル等が混在しており、土地の需要者は様々である。本件では、これらの地域の特性及び対象基準地の特性を踏まえ、取引の実勢を反映した比準価格と、賃貸収益等の投資採算性を反映した収益価格を関連付け、更に単価と総額との関連、類似の標準地及び指定基準地との比較検討等を総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 台東　5 － 14	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								
	公示価格 2,040,000 円／㎡	[110.7]／100	100／[100.0]	100／[97.0]	[101.0]／100	2,350,000		標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
									交通	0.0		交通	0.0
									環境	0.0		環境	-3.0
								補正	画地	0.0	要因	行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 台東(都)　5 － 21	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								
	前年指定基準地の価格 1,650,000 円／㎡	[119.4]／100	100／[100.0]	100／[83.9]	[101.0]／100	2,370,000		標準	街路	0.0	地域	街路	-1.0
									交通	0.0		交通	-3.0
									環境	0.0		環境	-7.0
								補正	画地	0.0	要因	行政	-6.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,920,000 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 +23.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	区内の人口、世帯数は増加している。不動産に対する需要の増加により、地価は上昇している。
			（地域要因）	幹線道路沿いの商業地域で、地域要因については特段に大きな変動は認められない。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。