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)5-8　　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)5-8	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　栗山　大介

鑑定評価額	857,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,330,000 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]	3,270,000 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	台東区浅草橋一丁目２２番２「浅草橋１－１８－１０」				②地積 (㎡)	198 ( )	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
1:3	店舗兼事務所 ＳＲＣ9	高層の店舗ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域	南東33m国道	水道、ガス、下水	浅草橋近接		(その他) 駐車場整備地区 (100, 700)

(2) 近隣地域

①範囲	東　0　m、西　25　m、南　0　m、北　50　m	②標準的使用	高層店舗事務所併用地
③標準的画地の形状等	間口 約　10 m、奥行 約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ繁華な駅前商業地域である。	街路	３３m国道	交通施設	浅草橋駅北方近接	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 700) 防火
⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	高層店舗事務所併用地			(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	4,770,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	3,800,000 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、主に台東区及び隣接区内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は、賃貸ビルやホテルの建設を目的とする不動産開発業者、投資家、ホテル事業者等である。政策金利は相応の水準にあり、追加利上げによる投資採算性への影響が意識されるものの、収益性が見込まれる物件の需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、規模、立地等により一様ではない。
(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の取引事例に基づく実証的な価格であり、市場実勢を反映している。一方、対象基準地は駅至近に存し、収益性を重視する需要者のほか、総額的観点から幅広い需要も見込まれるため、収益性以外の要素も考慮される。また、収益価格は想定要素を含み、土地の個別性を反映し難い面もある。よって、比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を決定した。

(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5-7	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 4,090,000 円/㎡	[105.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [/]	[100.0] / 100	4,330,000		街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	0.0
							環境	0.0	環境	0.0
							画地	0.0	行政	0.0
							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	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 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路	街路
							交通	交通
							環境	環境
							画地	行政
							行政	その他
							その他	

(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　3,700,000 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　台東5-7
公示価格　4,090,000 円/㎡

②変動率　年間　+17.0 %　半年間　+5.9 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気回復基調の下、収益不動産への投資需要は底堅く、金利上昇を織り込みつつ収益性重視の取引意欲は維持されている。

[地域要因] 幹線道路沿いの駅前商業地域であるため稀少性が高く、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。