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 － 13　　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 － 13	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	252,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,670,000 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]	1,220,000 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	台東区浅草橋一丁目３０番８ 「浅草橋１－３４－１０」				②地積（㎡）	151 (　　)	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 (80,500) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,500)
	1：2	診療所兼事務所 ＳＲＣ ８	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	東10.9 m 区道	水道、ガス、下水	浅草橋190 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　10ｍ			②標準的使用	中高層店舗付事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１０．９m区道	交通施設	浅草橋駅 北東方190 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	自社ビルや、賃貸用の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ地域であり、今後も同様の傾向が続くものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗付事務所地			(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	1,800,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,490,000 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、区内の幹線道路背後の商業地域である。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等が中心で、マンション開発業者の参入もある。事務所ビル、店舗兼共同住宅に適する地域にあるため用途の多様性を有する。土地の供給が少ない地域である。需要は堅調に推移しており、地価の上昇が継続している。需要の中心となる土地の価格帯は総額で２億円から３億円程度だが、規模等によっては、それ以上の価格での取引も成り立つ。				
(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、駅から近い商業地域で、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 － 27	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	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 -3.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,220,000 円／㎡	[109.2]／100	100／[100.0]	100／[80.5]	[100.0]／100	1,650,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 台東(都)　5 － 22	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	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 -2.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,780,000 円／㎡	[119.7]／100	100／[100.0]	100／[127.4]	[100.0]／100	1,670,000					

(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　1,390,000 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 +20.1 %　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）自社ビルや、賃貸用の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ用途の多様性を有する地域である。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。