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　3日提出
台東(都)5-17　　宅地-1

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	396,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,600,000 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]	2,780,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 29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	台東区西浅草二丁目６６番２「西浅草２－１３－１０」				②地積 (㎡)	110 ( )	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
	1:3.5	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	①範囲	東　0　m、西　20　m、南　75　m、北　20　m	②標準的使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：３３m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		
	⑤地域要因の将来予測	ＴＸ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	比準価格　3,930,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　3,110,000 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。供給量の少なさ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。比準価格は、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、比準価格を重視し、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5-5	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 3,230,000 円/㎡	[111.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	3,600,000		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	街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 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 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	街路 / 交通 / 環境 / 行政 / 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 2,880,000 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5-5 公示価格 3,230,000 円/㎡
	②変動率　年間 +25.0 %　半年間 +11.5 %

③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。
	[地域要因]	浅草寺周辺の観光客の影響を受け、店舗も多く、テナントの入替が盛んである。インバウンド向けホテル等の土地需要が旺盛である。
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。