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 － 23　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合同鑑定所
台東(都)　５ － 23	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　小田桐　雅也

鑑定評価額	183,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,350,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,840,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	台東区浅草一丁目７番１９ 「浅草１－３０－１１」			②地積 (㎡)	78 ( )	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 (その他) 駐車場整備地区 (100,330)
	1：2.5	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ ５	中低層の店舗兼住宅等が建ち並ぶ繁華な商業地域	北5.5 m 区道、 背面道	水道、 ガス、 下水	浅草230 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　30ｍ、南　15ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　13 m、規模　80 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない 街路：５．５m区道 交通施設：浅草駅北西方230 m 法令規制：商業 (100,330) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	仏見世通りに接続する、飲食店を中心とした店舗が建ち並ぶ繁華街であり、今後も現況のまま推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(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	2,550,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,040,000 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	同一需給圏の範囲は、台東区中央部及び南部を主とする最寄駅に近い商業地域と把握される。需要者は、店舗運営を計画する法人、個人事業者を中心に、収益不動産の取得を目的とする法人及び個人のほか、これらの需要者に転売を企図する不動産業者の参入も認められる。国内外から観光客が多く訪れており、不動産需要も堅調に推移している。取引価格は、規模や立地等により幅広く形成され、需要の中心となる価格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、代替・競争等の関係にある取引事例を収集して試算されており、規範性は高いと判断される。また、商業地域内に所在し、収益獲得を目的とした需要も多いが、試算過程に想定要素が多く含まれることから収益価格の規範性はやや劣る。以上より、現実の不動産市場を反映し実証的である比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 － 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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳								
	公示価格 1,240,000 円／㎡	[109.6]／100	100／[100.0]	100／[58.4]	[101.0]／100	2,350,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+3.0			
								交通	0.0		交通	-1.0			
								化	環境	0.0		要因	環境	-47.0	
								補正	画地	0.0		因	行政	+8.0	
									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 － 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								
	前年指定基準地の価格 2,880,000 円／㎡	[125.0]／100	100／[100.0]	100／[154.7]	[101.0]／100	2,350,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+7.0			
								交通	0.0		交通	+1.0			
								化	環境	0.0		要因	環境	+11.0	
								補正	画地	0.0		因	行政	+29.0	
									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　1,930,000 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 +21.8 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	金利上昇、物価高による景気の先行き不透明感があるが、国内外から多くの観光客が訪れ、不動産需要も堅調に推移、地価は上昇が続く。
			(地域要因)	浅草仲見世商店街背後に所在する商業地域であり、地域要因の変化は認められない。
			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。