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)　５－24　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル東京
台東(都)　５－24	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　山田　光治

鑑定評価額	691,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,080,000 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]	4,060,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 19日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	台東区浅草一丁目５６番２「浅草１－９－２」			②地積（㎡）	136 (　　)	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
	1：2	店舗、事務所兼住宅 Ｓ４	中高層の店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域	南27 ｍ 区道	水道、ガス、下水	田原町270 ｍ	（その他）駐車場整備地区 (100,700)

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　35ｍ、南　0ｍ、北　25ｍ			②標準的使用	中高層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.5 ｍ、奥行　約　16 ｍ、規模　135 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２７m区道	交通施設	田原町駅北東方270 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	観光客等による繁華性が認められる浅草地区の商業地域として、地域要因に格別の変動要因はなく今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価水準は引き続き上昇傾向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　5,550,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　4,610,000 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、台東区及び東京都心部の繁華性を有する商業地域と判定した。需要者の属性は、資金力を有する各種事業会社や不動産投資会社等と判断される。店舗ビル用地等の供給は少なく、浅草エリアの商業地としての希少性も認められることから、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測する。市場での需要の中心となる店舗ビル用地等の価格帯は敷地規模１３５㎡程度で６億９千万円前後と把握される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一定の繁華性を有する浅草地区内の当該地域において、多く見受けられる投資採算性に基づき取引を行う需要者が重視する収益性を反映した収益価格と規範性を有する取引事例に基づき試算された不動産市場の実態を反映した客観的な価格である比準価格とを等しく信頼性を有する価格と判断し、収益価格と比準価格とを関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地から検討した価格との均衡にも留意のうえ、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　５－４	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 9,150,000 円／㎡	[112.5]/100	100/[100.0]	100/[202.7]	[100.0]/100	5,080,000		準　交通 0.0	域　交通 +5.0
								化　環境 0.0	要　環境 +93.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　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	標　街路 0.0	地　街路 0.0
	前年指定基準地の価格 2,880,000 円／㎡	[125.0]/100	100/[100.0]	100/[71.4]	[100.0]/100	5,040,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 -30.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　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　4,190,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：政策金利の変更による不動産市場への影響、物価水準の動向、国際情勢の影響について注視する必要がある。
	②変動率　年間　+21.2 %　半年間　%		地域要因：観光客等による繁華性が認められる商業地域として、その地域的特性に大きな変化はなく、地域要因の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。