

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ことぶき不動産鑑定所
台東(都) 5 - 9	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 竹内 強

鑑定評価額	432,000,000 円	1 m <sup>2</sup> あたりの価格	3,180,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[ 令和 6 年1月]	2,540,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 18 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		台東区上野五丁目 7 6 番 2 「上野 5 - 1 5 - 1 3」				地積 (㎡)	( 136 )	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,800) 防火			
	1 : 1.5	店舗、倉庫兼事務所 S R C 9	中高層の店舗、事務所等 が建ち並ぶ商業地域		東44 m 国道	水道、 ガス、 下水	仲御徒町近接		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 80 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 15 m、規模 135 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 4 4 m国道		交通	仲御徒町駅南方近接		法令	商業 (100,800) 防火 規制 駐車場整備地区		
		事項		路		施設						
	地域要因の将来予測	街路条件、交通接近条件等に優れる立地を反映し、商業系用途を主とした高度利用が進むと予測する。今後の地価については、上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地						(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 3,300,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 3,020,000 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、台東区及び周辺区において中高層の店舗、事務所ビル等が開発可能な商業圏域であり、特に幹線道路沿いのエリアとの代替性が高く、台東区内外の一般企業、不動産業者、投資家等による自用、収益両面での需要が見込まれる。社会経済活動の正常化が鮮明となる中において、取引利回りは低下傾向で推移している。なお、規模等の個性により取引単価にはばらつきがあるが、対象基準地程度の規模で総額 4 . 0 ~ 4 . 5 億円が標準的と思料される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	類似性を有する複数の取引事例から試算された比準価格は、実証的である。一方、想定要素が多いものの、賃貸市場の成熟した地域性に鑑み、理論的で投資採算性を反映する収益価格についても重視すべきと思料される。よって、本件では実勢に即した比準価格及び収益価格を関連付けて、さらには公示価格を規準とした価格等との検討を踏まえ、対象基準地の鑑定評価額を標記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 ( 円 / ㎡ )	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号 台東 5 - 3								準 交通 0.0	域 交通 -4.0		
	公示価格 3,700,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [121.9]	100 100	3,190,000	化 環境 0.0		要 環境 +27.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 台東(都) 5 - 8							内 訳	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 2,870,000 円 / ㎡	[110.1] 100	100 [100.0]	100 [ 98.8]	100 100	3,200,000	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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,890,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。						
					(地域 要因)	繁華性が高く、稀少性も相俟って地価は上昇している。						
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +10.0 % 半年間 %											