

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル東京
台東(都) 5 - 7	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 山田 光治

鑑定評価額	597,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,450,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	1,080,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		台東区三ノ輪一丁目181番1外「三ノ輪1-28-10」				地積 (㎡)	412 ()	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 (80,700) 防火	
	不整形 1:2	店舗、事務所兼車庫 SRC 8F 1B	事務所、店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域		北西33 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	三ノ輪60 m		(その他) (100,650)	
(2) 近隣地域	範囲	東 23 m、西 55 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 3 3 m国道		交通施設	三ノ輪駅北方60 m		法令規制 商業 (100,700) 防火	
	地域要因の将来予測	昭和通り沿いの事務所、店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域として、今後も現在の環境を維持するものと予測する。地価水準は、上昇傾向で推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状容積率		+3.0 -1.0 -2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,570,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 1,180,000 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、台東区及び隣接区の幹線道路沿い及びその背後で、事務所、店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域と判定した。需要者の属性は、マンション開発業者、不動産業者等と判断される。マンション用地、ビル用地等としての需要が見込まれる一方、供給は限定的であることから、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。市場での需要の中心となる土地の価格帯は、敷地規模330㎡程度で4億8千万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	当該地域においては、自ら使用する建物用地として及び収益獲得を目的とする賃貸用建物用地等としての双方の取引需要が認められるが、収益性に基づく取引が大勢を占める状況にはない。したがって、多数の取引事例に基づき不動産取引市場の実態を反映した価格である比準価格を重視し、還元利回り等想定要素を含む収益価格を比較考量して、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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号 台東 5 - 25	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	標準街路 0.0	地域街路 0.0	
	公示価格 1,060,000 円/㎡	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [78.9]	[100.0] 100	1,450,000		標準交通 0.0	地域交通 -5.0	
								標準環境 0.0	地域環境 -17.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 台東(都) 5 - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準画地 0.0	地域行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 2,300,000 円/㎡	[125.2] 100	100 [100.0]	100 [198.0]	[100.0] 100	1,450,000		標準行政 0.0	地域行政 0.0	
								標準その他 0.0	地域その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,250,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	継続的な物価上昇に伴う個人消費への影響、金融資本市場の変動等の影響に注意する必要がある。				
	- 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				〔地域要因〕	三ノ輪駅に近い昭和通り沿いの商業地域として、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。				
	代表標準地 標準地番号	- 公示価格 円/㎡			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +16.0 %	半年間 %							