

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 F R A コンサルティング
台東(都) 5 - 11	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 降矢 等

鑑定評価額	783,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,000,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	-----------------

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 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率	2,220,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		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		台東区東上野三丁目 1 5 3 番 「東上野 3 - 3 7 - 9」				地積 (㎡)	261 ()	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		
	1 : 1.5	店舗、事務所兼住宅 S R C 9	高層店舗兼事務所、低層 店舗等混在する商業地域		北33 m 都道	水道 ガス 下水	上野330 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,700)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用	高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模				260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 3 3 m 都道		交通	上野駅東方330 m		法令	商業 (100,700)	
		事項		路		施設			規制	防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	上野駅に程近く、浅草通り沿いの準高度商業地域であり、地域要因に特段の変化はなく推移していくものと予測する。なお、地価は引続き上げ幅を拡大させて上昇している。									
(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 3,180,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 2,640,000 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	同一需給圏は浅草通りや国際通り等の幹線街路・準幹線街路沿い及びその背後の地域を含み、概ね台東区中部エリアを主体とする商業地域と認められるので、比較的広範に及ぶものと判定される。主な需要者は法人事業者や不動産業者、各種投資家等と見られ、当基準地のように上野駅に程近い土地にあってはその優位性から引続き引合いは強い。なお、需要層に幅が見られ、取引される規模も様々なため、市場での需要の中心となる価格帯（総額）はまちまちである。										
(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、規範性ある取引事例に基づき試算していることから市場実態を十分に反映しており、説得力は高い。また収益価格は、不確定要素がやや内在するのでその分保守的に資本還元し相対的に低位で求められたが、上野駅近くの準高度商業地域にあって高い収益性が認められるので収益価格についても相應の説得力が認められる。したがって、比準価格をやや重視して収益価格を比較考量の上、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	台東	5 - 24							化 環境 0.0	要 環境 -11.0	
	公示価格		[108.5]	100	100	[100.0]	2,990,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	2,450,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[89.0]	100			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	指定基準地番号		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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	台東(都)	5 - 8							準 交通 0.0	域 交通 +3.0	
									化 環境 0.0	要 環境 +20.0	
	前年指定基準地の価格		[117.1]	100	100	[100.0]	2,990,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	3,160,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[123.6]	100			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 2,590,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	物価上昇の継続や金融資本市場の変動等による影響が懸念される中、台東区内の不動産市場は全般に堅調で推移している。					
	- 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 〉	上野駅に程近い幹線街路沿いにあることから高容積率を消化した高層店舗兼事務所ビルが多く、周辺の土地利用状況に特段の変化はない。				
	代表標準地	標準地	〈 個別的 要 因 〉				個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-									
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +15.8 %	半年間 %								