

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アブレイザル総研
台東(都) 5 - 16	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 谷藤 恵美子

鑑定評価額	386,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,700,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	1,290,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		台東区下谷一丁目1 3 1 番1 外「下谷1 - 4 - 1 0」				地積 (㎡)	227	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 : 2	事務所、工場兼住宅 S R C 10	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		南東44 m 国道	水道、ガス、下水	入谷230 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,700)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 20 m、北 60 m			標準的使用	高層店舗付事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 22 m、		規模 220 ㎡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	入谷駅南西方230 m		法令 商業 (100,700) 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	昭和通り沿いに事務所ビル、マンション等が混在する地域であるが、古い中低層の店舗併用住宅、事業所は高層店舗付事務所ビル、マンションに建て替えられる傾向にある。地価水準は堅調に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		高層店舗付事務所地					(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 1,800,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 1,440,000 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		同一需給圏は区内、隣接区等の幹線、準幹線道路沿い等の土地高度利用が可能な商業地域が中心である。土地の需要者は小規模な土地については個人、中小法人等が中心であり、規模が纏まった土地については比較的資金力を有する法人、マンション開発業者、不動産ファンド等の需要が見られる。事務所需要は堅調、店舗、ホテル、マンション用地等需要は旺盛で地価は上昇幅が拡大、需要の中心となる価格帯については規模によりまちまちである。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		店舗事務所、マンションが多い商業地域にあるが貸店舗事務所ビル、賃貸マンションのほか、自用の事務所ビル、事業所併用住宅も多い地域にある。周辺では中規模以上の収益取引、自用目的の取引が混在する地域にある。以上より区内土地高度利用が可能な事例を中心に試算し不動産市場の実態を反映した実証性の高い比準価格をやや重視し、収益性に着目した収益価格を関連付け、類似の標準地及び指定基準地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) 公規価示価格と格しをた	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 - 9							準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
	公示価格	1,440,000 円 / ㎡	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [92.1]	100 100	1,700,000		化 環境 0.0	要 環境 -3.0	
(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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	2,300,000 円 / ㎡	[125.2] 100	100 [100.0]	100 [169.3]	100 100	1,700,000		準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
									化 環境 0.0	要 環境 +66.0	
(10) 対年対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 1,470,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	台東区の人口、世帯数は増加傾向、不動産投資需要は強含み、物価上昇、地政学リスク、金融資本市場の変動等に留意が必要である。					
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					(地域要因)	既成の商業地域で地域特性に大きな変化はない。入谷駅徒歩圏、交通便利性が良好な事から店舗、住宅用地需要は堅調である。				
	変動率	年間 +15.6 %	半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			