

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三友システムアプレイザル
台東(都) 5 - 22	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 藤田 桂太

鑑定評価額	269,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,780,000 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]	1,280,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		台東区東上野一丁目15番13 「東上野1-7-13」				地積 (㎡)	(151)	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 (80,500) 防火		
	1:2	店舗、事務所兼住宅等 RC8	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		東11 m 区道	水道、 ガス、 下水	仲御徒町400 m		(その他) 駐車場整備地区  (100,500)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 15 m、南 15 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模		150 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 1 1 m区道		交通施設	仲御徒町駅東方400 m		法令 商業 (100,500) 防火 規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動はない。当面は現状を維持して推移すると予測する。地価は、景気が緩やかに回復する中、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、事務所兼共同住宅地					(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 1,930,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 1,490,000 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内を主にその隣接区に及び事務所、店舗、共同住宅等が混在する商業地域である。需要者の中心は地縁のある法人、不動産投資ファンド、マンション開発業者等である。市場は需要に対し供給は少なく、企業収益の改善等を背景に売買市場、賃貸市場とも市況は上昇傾向、共同住宅への建替需要も堅調で地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、規模により多種多様であるが、標準的な画地規模で土地は2億円～3億円程度である。									
(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、事務所ビルが建ち並び、近年は共同住宅への建替えも見られる商業地域であり、自用目的の取引、投資目的の取引の双方が想定される。比準価格は規範性の高い事例から実証的な価格が求められた。収益価格は収益性に着目した需要者の行動を反映しているが、想定要素を含み求められた価格に流動的な面もある。よって比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示準格 価とし 格しを た	代表標準地 標準地番号 台東	標準地 5 - 26	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 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 域要 因 行政 その他 0.0	
	公示価格 1,600,000 円/㎡		[111.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,780,000				
(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	標準 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 域要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,520,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	台東区の人口は増加傾向、土地取引件数は直近1年で増加、取引利回りは横ばい乃至低下傾向。商業地の取引価格は上昇傾向にある。					
	- 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)	区中央部の普通商業地域である。企業収益は良好な水準にあり店舗、事務所とも賃料は上昇傾向、空室率は低下している。				
	代表標準地 標準地番号 台東	標準地 5 - 26	(個別的 要因)				個別的要因に変動はない。				
	公示価格 1,600,000 円/㎡										
	変動率	年間 +17.1 %					半年間 +11.3 %				