別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　２日提出
台東(都)　５－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル東京
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	717,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,740,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　２日	(６)路線価	[令和　8年1月]	1,280,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 19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	①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」			②地積(㎡)	412 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東　23 m、西　55 m、南　30 m、北　20 m			②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３３m国道	交通施設	三ノ輪駅北方60 m	法令規制 商業 (100,700) 防火
	⑤地域要因の将来予測	事務所、店舗、マンション等が建ち並ぶ昭和通り沿いの商業地域として、今後も現在の環境を維持していくものと予測する。地価水準は、上昇傾向で推移するものと予測する。						

(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 +3.0 形状 -1.0 容積率 -2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,880,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 1,420,000 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やその背後で、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５億７千万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、自己利用建物の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とは言い難い。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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 台東　５－25	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標　街路 0.0 準　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　街路 0.0 域　交通 -5.0 要　環境 -16.0 因　行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,260,000 円／㎡	[109.5]/100	100/[100.0]	100/[79.8]	[100.0]/100	1,730,000			
(9)指定基準地の検討か	①指定基準地番号 台東(都)　５－17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標　街路 0.0 準　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　街路 0.0 域　交通 0.0 要　環境 +107.0 因　行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,880,000 円／㎡	[125.0]/100	100/[100.0]	100/[207.0]	[100.0]/100	1,740,000			

(10)対象基準地の検討年の等から	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 1,450,000 円／㎡ ①－２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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：政策金利の変更による不動産市場への影響、物価水準の動向、国際情勢の影響について注視する必要がある。 地域要因：昭和通り沿いの三ノ輪駅に近い商業地域として、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。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間 +20.0 %　半年間 %		