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　３日提出
台東(都)　５ － ９　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ことぶき不動産鑑定所
台東(都)　５ － ９	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　竹内　強

鑑定評価額	592,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,350,000 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]	3,360,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	台東区上野五丁目７６番２ 「上野５－１５－１３」			②地積（㎡）	136 ( )	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 (80,800) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,800)
	1：1.5	店舗、倉庫兼事務所 ＳＲＣ ９	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	東44 m 国道	水道、ガス、下水	仲御徒町近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　０m、西　20m、南　80m、北　30m		②標準的使用	高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　９m、奥行　約　15 m、規模　135 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４４m国道	交通施設	仲御徒町駅南方近接	法令規制	商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	立地の優位性を反映し、商業系用途の高度利用が進む中、今後も地価の上昇が続くと予測する。					

(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	4,600,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	4,100,000 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、台東区及び周辺区において中高層の店舗、事務所ビル等が開発可能な商業圏域であり、幹線道路沿いのエリアとの代替性が高く、台東区内外の一般企業、不動産業者、投資家等による自用、収益両面での需要が見込まれる。景気回復傾向を反映して賃料は上昇基調、取引利回りは低水準で推移しており、稀少性と相俟って地価は強含みであり、対象基準地と同等の立地条件、規模を有する更地であれば総額６億円前後が中心的な水準と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	区内の類似性を有する複数の取引事例から試算された比準価格は、実証的で説明性が高い。一方、想定要素が多いものの、賃貸市場の成熟した地域性に鑑み、投資家の思考過程、価値判断に即し、投資採算性を反映する収益価格も重視すべきである。よって、本件では比準価格及び収益価格を関連付けて、さらには公示価格を規準とした価格等との検討を踏まえ、対象基準地の鑑定評価額を標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 － ３	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	標準化補正		地域要因の比較	
	公示価格 4,700,000 円／㎡	[107.0]／100	100／[100.0]	100／[115.2]	[100.0]／100	4,370,000		標準	街路 0.0	地域	街路 0.0
								準	交通 0.0		交通 -4.0
								化	環境 0.0	要因	環境 +20.0
								補正	画地 0.0		行政 0.0
									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	①指定基準地番号 台東(都)　５ － ８	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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 3,700,000 円／㎡	[117.0]／100	100／[100.0]	100／[98.8]	[100.0]／100	4,380,000		標準	街路 0.0	地域	街路 0.0
								準	交通 0.0		交通 -1.0
								化	環境 0.0	要因	環境 +5.0
								補正	画地 0.0		行政 -5.0
									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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　3,730,000 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／㎡ ②変動率　年間 +16.6 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	金利上昇等の懸念材料は多いが、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待される。
			（地域要因）	オフィス市況の改善傾向、出店需要の高まりを受け、地価の上昇が続いている。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。