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　１日提出
台東(都)　５－10　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 合同会社デロイトトーマツ |
|---|---|---|---|---|
| 台東(都)　５－10 | 東京都 | 区部第５ | 氏名 | 不動産鑑定士　　大関　仁 |

| 鑑定評価額 | 127,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 1,070,000 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 １日 | (６)路線価 | [令和 ８年1月] | 810,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 15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 | 台東区松が谷三丁目４００番２「松が谷３－１１－３」 | | | | ②地積（㎡） | 119（　　） | 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(80,500)<br>防火<br>（その他）<br>駐車場整備地区<br>(100,360) |
| | 1：2 | 店舗兼住宅<br>Ｓ 4 | 中小規模の事業所、住宅等が混在する商業地域 | 南6 m<br>区道 | 水道、ガス、下水 | 入谷620 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ | ②標準的使用 | 中層事務所兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　／　街路：６m区道　／　交通施設：入谷駅南東方620 m　／　法令規制：商業(100,360)、防火、駐車場整備地区 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中低層の事業所、住宅等が混在する地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。商業地としての需要は底堅く、地価水準は引き続き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 | 中層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 | 1,160,000 円／㎡ |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 881,000 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、台東区内の普通商業地域一帯であり、特に幹線道路背後に強い代替性が認められる。主たる需要者は圏内に地縁性を有する個人事業主及び法人等が中心である。同エリアは繁華性が高いとは言えないものの、最寄り駅から徒歩圏で利便性が高く、区内でも供給が限定的で需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は規模等の個別性により異なるものの、基準地程度の敷地規模で１億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 | 比準価格は、地域特性が類似する複数の事例を採用して求めたものであり、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は投資家目線の事業採算性を反映した理論的な価格であるが、想定要素が多く、元本価値に見合う賃料を収受し得ないことからやや低位に試算された。以上、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>台東　5 － 21 | 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 | | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格<br>1,180,000 円／㎡ | [109.8]／100 | 100／[100.0] | 100／[121.7] | [100.0]／100 | 1,060,000 | | 標準 | 街路 | 0.0 | 地域 | 街路 +4.0 |
| | | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 +2.0 |
| | | | | | | | | 化 | 環境 | 0.0 | 要因 | 環境 -6.0 |
| | | | | | | | | 補正 | 画地 | 0.0 | | 行政 +22.0 |
| | | | | | | | | | 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<br>台東(都)　5 － 22 | 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 | | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格<br>1,780,000 円／㎡ | [119.7]／100 | 100／[100.0] | 100／[199.0] | [100.0]／100 | 1,070,000 | | 標準 | 街路 | 0.0 | 地域 | 街路 +3.0 |
| | | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 +3.0 |
| | | | | | | | | 化 | 環境 | 0.0 | 要因 | 環境 +66.0 |
| | | | | | | | | 補正 | 画地 | 0.0 | | 行政 +13.0 |
| | | | | | | | | | 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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　920,000 円／㎡<br>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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間 +16.3 %　半年間 % | ③価格変動形成要因の | （一般的要因） | 物価上昇、金利の引き上げリスク等が不動産価格にどのような影響を与えるか注視する必要がある。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | （地域要因） | 中低層の事務所ビルのほか、一般住宅もみられる地域であり、地域要因に特段の変動はない。 |
| | | | （個別的要因） | 個別的要因に特段の変動はない。 |