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 － 11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＦＲＡコンサルティング
台東(都)　５ － 11	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　降矢　等

鑑定評価額	903,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,460,000 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]	2,610,000 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	台東区東上野三丁目１５３番 「東上野３－３７－９」		②地積（㎡）	261 (　　)	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
	1：1.5	店舗、事務所兼住宅 ＳＲＣ ９	高層店舗兼事務所、低層店舗等混在する商業地域	北33 m 都道	水道 ガス 下水	上野330 m

商業
(80,700)
防火

（その他）
駐車場整備地区

(100,700)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ	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　13 m、奥行　約　20 m、規模　260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：３３m都道　交通施設：上野駅東方330 m　法令規制：商業 (100,700) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	上野駅に程近く、浅草通り沿いの準高度商業地域であり、地域要因に特段の変化はなく推移していくものと予測する。なお、地価は昨年と同程度の上げ幅をもって引続き上昇している。		

(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	3,670,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,040,000 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	同一需給圏は浅草通りや国際通り等の幹線街路・準幹線街路沿い及びその背後の地域を含み、概ね台東区中部エリアを主体とする商業地域と認められるので、比較的広範に及ぶものと判定される。主な需要者は法人事業者や不動産業者、各種投資家等と見られ、当基準地のように上野駅に程近い土地にあってはその優位性から引続き引合いは強い。なお、需要層に幅が見られ、取引される規模も様々なため、市場での需要の中心となる価格帯（総額）はまちまちである。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性ある取引事例に基づき試算していることから市場実態を十分に反映しており、説得力は高い。また収益価格は、不確実要素がやや内在するのでその分保守的に資本還元し相対的に低位で求められたが、上野駅近くの準高度商業地域にあって高い収益性が認められるので収益価格についても相応の説得力が認められる。したがって、比準価格をやや重視して収益価格を比較考量の上、指定基準地等との検討を踏まえ、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 － 24	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			⑦内訳	
	公示価格 2,870,000 円／㎡	[111.0]／100	100／[100.0]	100／[92.0]	[100.0]／100	3,460,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路 0.0
								交通	0.0		交通 0.0
								環境	0.0		環境 -8.0
								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			⑦内訳	
	前年指定基準地の価格 3,700,000 円／㎡	[117.0]／100	100／[100.0]	100／[124.6]	[100.0]／100	3,470,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路 0.0
								交通	0.0		交通 +3.0
								環境	0.0		環境 +21.0
								画地	0.0		行政 0.0
								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　3,000,000 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　+15.3 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	近時の政策金利引き上げにより物価上昇の抑制等が期待される中、台東区内の不動産市況については全般に堅調で推移している。
			（地域要因）	上野駅に程近い幹線街路沿いにあることから高容積率を消化した高層店舗兼事務所ビルが多く、周辺の土地利用状況に特段の変化はない。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。