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 － 16　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アプレイザル総研
台東(都)　５ － 16	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　谷藤　恵美子

鑑定評価額	461,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,030,000 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]	1,540,000 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	台東区下谷一丁目１３１番１外 「下谷１－４－１０」				②地積（㎡）	227 (　　)	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 （その他） 駐車場整備地区 (100,700)
	1：2	事務所、工場兼住宅 ＳＲＣ 10	中高層の事務所、マンションが建ち並ぶ商業地域	南東44 m 国道	水道、ガス、下水	入谷230 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　60ｍ				②標準的使用	高層店舗付共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　22 m、規模　220 ㎡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	入谷駅南西方230 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	昭和通り沿いに事務所ビル、マンション等が混在する地域であるが、古い中低層の店舗併用住宅、事業所は高層店舗付事務所ビル、マンションに建て替えられる傾向にある。地価水準は堅調に推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地			(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	2,150,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,720,000 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	同一需給圏は区内、隣接区等の土地高度利用が可能な商業地域が中心である。土地の需要者は小規模な土地については個人、中小法人等が中心であり、規模が纏まった土地については比較的資金力を有する法人、マンション開発業者、不動産ファンド等の需要が見られる。事務所需要は堅調、宿泊施設用地、マンション用地等需要は旺盛で地価は上昇幅が拡大、需要の中心となる価格帯については規模によりまちまちである。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗事務所、マンションが多い商業地域にあるが貸店舗事務所ビル、賃貸マンションのほか、自用の事務所ビル、事業所併用住宅も多い地域にある。周辺では中規模以上の収益取引、自用目的の取引が混在する地域にある。以上より土地高度利用が可能な事例を中心に試算し不動産市場の実態を反映した実証性の高い比準価格をやや重視し、収益性に着目した収益価格を関連付け、類似の標準地及び指定基準地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 － ９	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -1.0 行政 -6.0 その他 0.0
	公示価格 1,740,000 円／㎡	[109.7]／100	100／[100.0]	100／[94.0]	[100.0]／100	2,030,000					
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +74.0 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／[177.5]	[100.0]／100	2,030,000					

(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　1,700,000 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 +19.4 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）台東区の人口、世帯数は増加傾向、不動産投資需要は堅調、物価上昇、地政学リスク、金融資本市場の変動等に留意が必要である。 （地域要因）既成の商業地域で地域特性に大きな変化はない。入谷駅徒歩圏、交通利便性が良好な事からホテル、住宅用地の市場性が増している。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。