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 － 18　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合同鑑定所
台東(都)　５ － 18	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　小田桐　雅也

鑑定評価額	2,290,000,000 円	１㎡当たりの価格	13,800,000 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]	10,000,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	台東区上野六丁目１０９番１「上野６－１４－７」			②地積(㎡)	166 ( )	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)
	不整形 1：2	店舗 ＳＲＣ 8F 1B	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	北39 m 国道、東側道	水道、ガス、下水	上野130 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　5m、西　30m、南　30m、北　0m	②標準的使用	高層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　20 m、規模　180 ㎡程度、形状 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：３９m国道　交通施設：上野駅南方130 m　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	ＪＲ上野駅の南側に飲食店を中心とした店舗が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域であり、今後も現況のまま推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0 形状 -1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,400,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	13,200,000 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、上野駅周辺を中心とする台東区内の繁華性の高い商業地域のほか、東京都区部の主要駅、拠点駅周辺の高度商業地域と把握される。需要者は、店舗運営を計画する法人、商業ビルやホテル開発を企画する開発業者のほか、収益不動産の取得を目的とする投資法人等である。売買市場について、需要意欲は高いが供給が少ない。取引価格は、規模や立地等により幅広く形成され、需要の中心となる価格の把握は困難である。
(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、類似地域等に所在する取引事例を収集のうえ、適切な補修正を行って試算され、実証的で市場実態を反映しており、信頼性は高いと判断される。また、上野駅周辺に広がる商業地域で、収益不動産の取得を目的とした需要が多い。以上より、現実の不動産市場を反映した比準価格及び投資家が着目する収益性を反映した収益価格を相互に関連づけて、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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 － 1	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 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 13,600,000 円／㎡	[105.4]/100	100/[100.0]	100/[108.1]	[104.0]/100	13,800,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 12,300,000 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 +12.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	金利上昇、物価高による景気の先行き不透明感があるが、商業地への客足や不動産投資需要は堅調に推移し、地価は上昇傾向である。
			(地域要因)	上野駅南口の飲食店舗を中心とする商業地域であり、地域要因の変化は認められない。
			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。