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 － 20　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アソート綜合事務所
台東(都)　５ － 20	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　殿原　玲子

鑑定評価額	195,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,280,000 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]	990,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	台東区下谷三丁目４番３外 「下谷３－１４－４」			②地積（㎡）	152 (　　)	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) 防火 （その他） (100,500)
	1：1	店舗、事務所兼共同住宅 ＳＲＣ ９	中高層事務所、マンション等が混在する商業地域	北西17.1 m 区道	水道 ガス 下水	三ノ輪480 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　45ｍ、北　45ｍ	②標準的使用	高層事務所付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし 街路：１７．１m区道 交通施設：三ノ輪駅 南西方480 m 法令規制：商業 (100,500) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	事務所ビル、マンション等が混在する商業地域。当面は現状を維持して推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層事務所付共同住宅地	(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	1,350,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,020,000 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を中心に荒川区南部を含む商業地域である。需要者の属性は、地縁性を有する地元事業者や賃貸収益目的の不動産投資家等が中心であり、規模によってはマンション開発業者等の参入も考えられる。マンション適地は少ないうえ、ホテル用地とも競合することから物件取得環境は厳しくなっている。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、基準地程度では概ね２億円程度と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線道路及び準幹線道路沿いの類似事例を中心に採用して適正な比準が行われており、市場実勢を反映した価格が得られたものと思料する。収益価格は事務所付共同住宅を想定して査定しており、収益性に着目した理論的な価格といえるが想定要素を含む。したがって、市場の実態を反映した比準価格を重視して、理論的な収益価格を比較考量のうえ、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 － 25	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								
	公示価格 1,260,000 円／㎡	[107.0]／100	100／[100.0]	100／[105.1]	[100.0]／100	1,280,000		標準	街路	0.0	地域	街路	+2.0
									交通	0.0		交通	0.0
									環境	0.0		環境	-8.0
								補正	画地	0.0	要因	行政	+12.0
									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 － ６	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								
	前年指定基準地の価格 854,000 円／㎡	[124.1]／100	100／[100.0]	100／[83.7]	[100.0]／100	1,270,000		標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
									交通	0.0		交通	-9.0
									環境	0.0		環境	-8.0
								補正	画地	0.0	要因	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　1,100,000 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 +16.4 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	金融政策の先行きは不透明であるが、国内外の不動産投資家の物件取得意欲は依然として高く、優良物件の需要は底堅い。
			（地域要因）	金杉通り沿いの用途の多様性を有する地域であり、マンション用地の需要は底堅い。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。