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 － 22　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三友システムアプレイザル
台東(都)　５ － 22	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　藤田　桂太

鑑定評価額	322,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,130,000 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]	1,530,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23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	台東区東上野一丁目１５番１３ 「東上野１－７－１３」				②地積（㎡）	151 (　　)	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） 駐車場整備地区 (100,500)
	1：2	店舗、事務所兼住宅等 ＲＣ ８	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	東11 m 区道	水道、ガス、下水	仲御徒町400 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　15ｍ、南　15ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡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	１１m区道	交通施設	仲御徒町駅東方400 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動はない。当面は現状を維持して推移すると予測する。地価は上昇傾向で推移すると予測する。					

(3)最有効使用の判定	高層店舗、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	2,310,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,780,000 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を主にその隣接区に及ぶ事務所、店舗、共同住宅等が混在する商業地域である。需要者の中心は地縁のある法人、不動産投資ファンド、マンション開発業者等である。市場は需要に対し供給は少なく、良好な企業収益等を背景に売買市場、賃貸市場とも市況は上昇傾向、共同住宅への建替需要も堅調で地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、規模により多種多様であるが、標準的な画地規模で土地は３億円～４億円程度である。
(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、事務所ビルが建ち並び、近年は共同住宅への建替えも見られる商業地域であり、自用目的の取引、投資目的の取引の双方が想定される。比準価格は規範性の高い事例から実証的な価格が求められた。収益価格は収益性に着目した需要者の行動を反映しているが、想定要素を含み求められた価格に流動的な面もある。よって比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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 標準地番号 台東 5 － 26	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 1,910,000 円／㎡	[111.5]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	2,130,000		標　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地　街路 0.0 域　交通 0.0 要　環境 0.0 因　行政 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 －	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 その他

(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 1,780,000 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 台東 5 － 26 公示価格 1,910,000 円／㎡ ②変動率　年間 +19.7 %　半年間+11.5 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	台東区の人口は増加傾向、土地取引件数は概ね横ばい、取引利回りは低下傾向にある。商業地の取引価格は上昇傾向にある。
			(地域要因)	区中央部の普通商業地域である。企業収益は良好な水準にあり店舗、事務所とも賃料は上昇傾向、空室率は低水準にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。