

|          |     |        |     |              |
|----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アブレイザル東京 |
| 台東(都)5-7 | 東京都 | 区部第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 山田 光治 |

|       |               |          |               |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 453,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,100,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|---------------|

1 基本的事項

|            |            |          |          |         |          |             |
|------------|------------|----------|----------|---------|----------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月3日 | (6)路線価  | [令和5年1月] | 860,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月19日  | (5)価格の種類 | 正常価格     | 路線価又は倍率 | 倍率種別     | 倍           |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |          |          |         |          |             |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                   |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                 |                |                |                                                    |                                                        |              |                 |                       |  |  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|--|--|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                  |                                                                                                                                                                                                                    | 台東区三ノ輪一丁目1 8 1 番1 外「三ノ輪1 - 2 8 - 1 0」                                           |                |                |                                                    | 地積 (㎡)                                                 | 412 ( )      | 法令上の規制等         |                       |  |  |
|                             | 形状                                                | 敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                                           | 周辺の土地の利用の状況                                                                     |                | 接面道路の状況        | 供給処理施設状況                                           | 主要な交通施設との接近の状況                                         |              | 商業 (80,700) 防火  |                       |  |  |
|                             | 不整形 1：2                                           | 店舗、事務所兼車庫 S R C 8F 1B                                                                                                                                                                                              | 事務所、店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域                                                          |                | 北西33 m 国道、背面道  | 水道、ガス、下水                                           | 三ノ輪60 m                                                |              | (その他) (100,650) |                       |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                | 東 23 m、西 55 m、南 30 m、北 20 m                                                                                                                                                                                        |                                                                                 |                | 標準的使用          | 高層店舗兼共同住宅地                                         |                                                        |              |                 |                       |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                         |                                                                                                                                                                                                                    | 間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形                                           |                |                |                                                    |                                                        |              |                 |                       |  |  |
|                             | 地域的特性                                             | 特記事項                                                                                                                                                                                                               |                                                                                 | 特にない           |                | 街路 3 3 m国道                                         | 交通施設                                                   | 三ノ輪駅北方60 m   |                 | 法令 商業 (100,700) 防火 規制 |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                         |                                                                                                                                                                                                                    | 昭和通り沿いの事務所、店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域として、今後も現在の環境を維持するものと予測する。地価水準は、上昇傾向で推移していくものと予測する。 |                |                |                                                    |                                                        |              |                 |                       |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                |                                                   | 高層店舗兼共同住宅地                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |                |                |                                                    | (4) 対象基準地の個別的要因                                        | 二方路形状容積率     |                 | +3.0<br>-1.0<br>-2.0  |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                   | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                            | 比準価格 1,190,000 円 / ㎡                                                            |                |                |                                                    |                                                        |              |                 |                       |  |  |
|                             |                                                   | 収益還元法                                                                                                                                                                                                              | 収益価格 902,000 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、台東区及び隣接区の幹線道路沿い及びその背後で、事務所、店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域と判定した。需要者の属性は、マンション開発業者、不動産業者等と判断される。マンション用地、ビル用地等としての需要が見込まれる一方、供給は限定的であることから、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測される。市場での需要の中心となる土地の価格帯は、敷地規模3 3 0 ㎡程度で3 億6 千万円前後と把握される。 |                                                                                 |                |                |                                                    |                                                        |              |                 |                       |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                   | 当該地域においては、自用の建物用地として及び収益獲得を目的とする賃貸用建物用地等としての双方の取引需要が認められるが、収益性に基づく取引が大勢を占める状況にはない。したがって、多数の取引事例に基づき不動産取引市場の実態を反映した価格である比準価格を重視し、還元利回り等想定要素を含む収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地から検討した価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。  |                                                                                 |                |                |                                                    |                                                        |              |                 |                       |  |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | □代表標準地 ■標準地                                       |                                                                                                                                                                                                                    | 時点修正                                                                            | 標準化補正          | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較                                           | 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)                                     | 内 訳          | 標準街路 0.0        | 地域街路 0.0              |  |  |
|                             | 標準地番号                                             | 5 - 25                                                                                                                                                                                                             |                                                                                 |                |                |                                                    |                                                        |              | 標準交通 0.0        | 地域交通 -5.0             |  |  |
|                             | 公示価格 845,000 円 / ㎡                                |                                                                                                                                                                                                                    | [103.0]<br>100                                                                  | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 78.9] | [100.0]<br>100                                     | 1,100,000                                              |              | 標準環境 0.0        | 要因環境 -17.0            |  |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                           |                                                                                                                                                                                                                    | 時点修正                                                                            | 標準化補正          | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較                                           | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)                                     | 内 訳          | 標準街路 0.0        | 地域街路 0.0              |  |  |
|                             | 台東(都) 5 - 17                                      |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                 |                |                |                                                    |                                                        |              | 標準交通 0.0        | 地域交通 0.0              |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格                                        |                                                                                                                                                                                                                    | [111.5]<br>100                                                                  | 100<br>[100.0] | 100<br>[168.0] | [100.0]<br>100                                     | 1,100,000                                              |              | 標準画地 0.0        | 要因行政 0.0              |  |  |
|                             | 1,650,000 円 / ㎡                                   |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                 |                |                |                                                    |                                                        |              | 標準行政 0.0        | その他 0.0               |  |  |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 1,030,000 円 / ㎡ |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                 | 価格変動形成要因の      | 〈一般的要因〉        | 世界的な金融引締め等の影響による景気の下振れリスクや金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。 |                                                        |              |                 |                       |  |  |
|                             | - 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                 |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                 |                |                | 〈地域要因〉                                             | 三ノ輪駅に近い昭和通り沿いの商業地域として、その地域的特性に大きな変化はなく、地域要因の変動は認められない。 |              |                 |                       |  |  |
|                             | □代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -                            |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                 |                |                |                                                    | 〈個別的要因〉                                                | 個別的要因に変動はない。 |                 |                       |  |  |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                        |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                 |                |                |                                                    |                                                        |              |                 |                       |  |  |
|                             | 変動率                                               | 年間 +6.8 %                                                                                                                                                                                                          | 半年間 %                                                                           |                |                |                                                    |                                                        |              |                 |                       |  |  |