

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ことぶき不動産鑑定所
台東（都） 5 - 9	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 竹内 強

鑑定評価額	373,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,740,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	2,240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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	台東区上野五丁目7番2「上野5-15-13」				地積 (㎡)	136	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 (80,800) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,800)	
	1:1.5	店舗、倉庫兼事務所 SRC 9	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	東44 m 国道	水道、ガス、下水	仲御徒町近接		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 80 m、北 30 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 15 m、			規模	135 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 4.4 m 国道	交通 施設	仲御徒町駅南方近接	法令 商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	街路条件、交通接近条件等に優れる立地を反映し、商業系用途を主とした高度利用が進むと予測する。今後の地価については、緩やかな上昇傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(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	2,860,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,530,000 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、台東区及び周辺区において中高層の店舗、事務所ビル等が開発可能な商業エリアであり、需要者としては台東区内外の一般企業、不動産業者、投資家等が考えられる。数年前の高値を追うような取引は減少したものの、供給が少ない地域で需要は底堅い。なお、規模等の個性により成約単価にはバラつきがあり、中心となる価格帯は見出し難いが、基準地程度の規模であれば総額的には3億5千万円から4億円程度が標準と思考される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	類似性を有する複数の取引事例から試算された比準価格は実証的である。一方、賃貸市場の成熟した地域性に鑑み、投資採算性を反映する収益価格は重視すべきであるが、想定要素が多くやや低位に試算され、取引の実態とは乖離が生じた。よって、本件では実勢に即した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらには公示価格を規準とした価格等との検討を踏まえ、基準地の鑑定評価額を標記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	台東 5 - 3	[101.0]	100	100	[100.0]	2,730,000	地 街路 0.0 交通 -4.0 環境 +27.0 行政 0.0 其他 0.0	
(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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	台東（都） 5 - 8	[102.3]	100	100	[100.0]	2,720,000	地 街路 0.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 -5.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,700,000 円/㎡			価格変動形状要因	経済社会活動の正常化が進む中であって、原材料価格の上昇、供給制約、金融資本市場の変動等による下振れリスクに注意を要する。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %		潜在需要は底堅く、この1年で地価はやや上昇した。			
					個別的要因に変動はない。			