

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	393,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,890,000 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] 路線価又は倍率	2,320,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月19日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	①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」				②地積(㎡)	136	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)			
	1:1.5	店舗、倉庫兼事務所SRC9	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	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 80 m、北 30 m			②標準の使用	中高層店舗兼事務所地				
	③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								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4.4 m 国道	交通施設	仲御徒町駅南方近接	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	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、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		3,000,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		2,690,000 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圏域であり、特に幹線道路沿いのエリアとの代替性が高く、台東区内外の一般企業、不動産業者、投資家等による自用、収益両面での需要が見込まれる。経済社会活動が正常化へ向かう中において、取引利回りは低下傾向にある。なお、規模等の個別性により取引単価にはばらつきがあり、中心となる価格帯は把握し難いが、基準地程度の規模で総額4億円前後が標準と史料される。									
(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、対象基準地の鑑定評価額を標記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	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	街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 台東 5 - 3						標準 交通 0.0	域 交通 -4.0		
(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	街路 0.0	地 街路 0.0	
	台東(都) 5 - 8						標準 交通 0.0	域 交通 0.0		
(10) 対年ら象標の基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 2,740,000 円/㎡	③価変動形成要因の	雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。 繁華性が高く、稀少性も相俟って地価は上昇している。 個別的要因に変動はない。							
	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/㎡	③価変動形成要因の								
	②変動率	年間 +5.5 %	半年間 %							