

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	金丸不動産鑑定事務所
台東(都) 5 - 11	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 金丸 昭吾

鑑定評価額	301,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,890,000 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]	1,500,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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					

## 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	台東区東上野三丁目106番「東上野3-33-9」				地積(㎡)	159	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(その他)	
	1:2	店舗、事務所兼共同住宅 SRC 9	仏具店舗のほか事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北33m 都道	水道 ガス 下水	稲荷町近接	駐車場整備地区(100,700)	
(2) 近隣地域	範囲	東 55m、西 25m、南 20m、北 50m			標準的使用	高層店舗、事務所付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 17m、			規模	150㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	3.3m 都道	交通施設	稲荷町駅西方近接	法令 商業(100,700) 防火 駐車場整備地区
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付事務所地				(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	2,050,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,570,000 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、台東区中央部、南部の幹線道路沿い等を中心とする商業地域の圏域。需要者は、大規模のものは資本力を有する法人等であるが、基準地程度の規模では、同一需給圏内に地縁性をもつ法人等が中心となる。上野駅にも近く利便性が高いことに加え、新型コロナウイルス感染症により悪化した景気が、持ち直していくことが期待されるなかで、金融緩和等を背景として需要は比較的安定的である。需要の中心となる価格帯は規模によりまちまちである。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法においては、より規範性の高い事例を中心に比準価格を求めており、市場性を反映している。一方、最寄駅にも近接するが、基準地の事務所の賃貸物件に対する需要は、土地価格に見合うほどにはなっておらず、また収益還元法には想定した要素も内在している。よって、市場の実態を反映した比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ、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と決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	台東 5 - 24	[101.1]	100	100	[100.0]	1,900,000		
(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	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +41.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	台東(都) 5 - 8	[102.3]	100	100	[100.0]	1,890,000		
(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 継続 新規 前年標準価格 1,850,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	新型コロナウイルス感染症により悪化した景気も持ち直しがみられ、台東区商業地は都心区に隣接し利便性も高く、需要は概ね底堅い。			
	- 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/㎡				地域要因	上野地区周辺部の幹線道路沿い地域であり、最寄駅に近接し、稀少性も認められるが、事務所用地の需要は不透明な状況が続いている。		
変動率 年間 +2.2% 半年間 %		個別的要因		個別的要因に変動はない。				