

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 台東(都) 5 - 11, 東京都, 区部第5, 氏名, 不動産鑑定士 金丸 昭吾

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 1,500,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 台東区東上野三丁目106番, 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, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準街路, 交通, 環境, 画地, 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 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 1,850,000 円/㎡, - 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 +2.2%, 半年間 %