

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	616,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,360,000 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]	1,840,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23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		台東区東上野三丁目153番「東上野3-37-9」				地積(㎡)	261	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		
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅SRC9	高層店舗兼事務所、低層店舗等混在する商業地域		北33m都道	水道ガス下水	上野330m			(その他)駐車場整備地区(100,700)		
(2)近隣地域	範囲	東50m、西30m、南20m、北0m				標準的使用	高層店舗付事務所地					
	標準的画地の形状等		間口約13m、奥行約20m、規模260㎡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 33m都道		交通施設	上野駅東方330m		法令規制	商業(100,700)防火 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	当該地域は、浅草通り沿いの準高度商業地域であり、今後とも現況を維持するものと予測する。地価水準は、今後の景気動向にも影響されるが、概ね上昇傾向で推移すると考えられる。										
(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2,560,000円/㎡										
	収益還元法	収益価格2,000,000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準高度及び普通商業地域の圏域。需要者は、高度利用を目的とする法人、不動産業者、投資家等が中心である。上野駅に比較的近く利便性が良好なことから、事務所としての選好性も高いことに加え、景気が緩やかに回復するなかで、金融緩和の継続等を背景として、需要は概ね安定的である。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、事例は地域格差の大きいものもあるが、より規範性のある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、収益価格は、準高度商業地域に存する基準地の収益性・投資採算性を反映していると判断されるが、収益還元法には想定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	地街路	0.0	
	標準地番号 台東5-24							標準交通	0.0	域交通	0.0	
	公示価格 2,030,000円/㎡	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	[100.0] 100	2,370,000	補画地	0.0	要因行政	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/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地街路	0.0	
	台東(都)5-8							標準交通	0.0	域交通	+3.0	
	前年指定基準地の価格	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [121.5]	[100.0] 100	2,360,000	補画地	0.0	要因行政	0.0		
	2,710,000円/㎡						正行政	0.0	その他	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 前年標準価格円/㎡			価格変動形成要因	{一般的要因}	景気の緩やかな回復傾向が続くなかで、台東区商業地は都心区に隣接し利便性も高く、需要が多いものの、供給が少ない状況である。						
	-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											
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号-											
	公示価格円/㎡											
	変動率	年間%	半年間%		{地域要因}	事務所用地の需要は不透明な状況もあるが、上野駅に比較的近い幹線道路沿い地域であり、稀少性も認められる。						
					{個別的要因}							個別的要因に変動はない。