

|           |     |        |     |                 |
|-----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社アプレイザル総研    |
| 台東(都)5-16 | 東京都 | 区部第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 谷藤 恵美子 印 |

|       |               |          |               |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 277,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,220,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|---------------|

1 基本的事項

|            |            |          |          |         |          |             |
|------------|------------|----------|----------|---------|----------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和3年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和3年7月4日 | (6)路線価  | [令和3年1月] | 960,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月15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                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                      | 台東区下谷一丁目131番1外「下谷1-4-10」 |                |                |                                                                | ②地積 (㎡)                 | 227                             | 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 (80,700) 防火          |                                 |                                    |           |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                                  | 事務所兼住宅 S R C 10                                                                                      | 中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域      | 南東44 m 国道      | 水道、ガス、下水       | 入谷230 m                                                        | (その他) 駐車場整備地区 (100,700) |                                 |                                    |           |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  | 東 60 m、西 30 m、南 20 m、北 60 m                                                                          |                          |                | ②標準の使用         | 高層店舗付事務所地                                                      |                         |                                 |                                    |           |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                           | 間口 約 10 m、奥行 約 22 m、規模 220 ㎡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           | 入谷駅南西方230 m                                                    | 法令規制                    | 商業 (100,700) 防火、駐車場整備地区         |                                    |           |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                           | 昭和通り沿いに事務所ビル、マンション等が混在する地域であるが、古い中低層の店舗併用住宅、事業所は高層店舗付事務所ビル、マンションに建て替えられる傾向にある。コロナ禍でも地価は底堅く推移するものと予測。 |                          |                |                |                                                                |                         |                                 |                                    |           |
| (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 1,300,000 円/㎡                                                                                   |                          |                |                |                                                                |                         |                                 |                                    |           |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                | 収益価格 1,010,000 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                   | 同一需給圏は区内幹線道路沿い等の高度利用可能な商業地域が中心である。特に入谷駅徒歩圏の幹線道路沿い等の商業地と代替性が高い。土地の需要者は小規模な土地については個人、中小法人等が中心であり、規模が纏まった土地については比較的資金力を有する法人、マンション開発業者等の需要が見られる。ホテル、店舗事務所素地等需要は停滞、一方マンション等需要は底堅く地価は横這いで推移、需要の中心となる価格帯について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 | 店舗事務所、マンションが多い商業地域にあるが貸店舗事務所ビル、賃貸マンションのほか、自用の事務所ビル、事業所併用住宅も多い地域にある。周辺では中規模以上の収益取引、自用目的の取引が混在する地域にある。以上より幹線・準幹線道路沿いに位置する事例を中心に試算し不動産市場の実態を反映した実証性の高い比準価格、収益性に着目した収益価格を関連付け、類似の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。     |                                                                                                      |                          |                |                |                                                                |                         |                                 |                                    |           |
| (8) 公規価示標準価と格しをた            | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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                     | 標準化補正その他                        | 街路交通環境画地行政その他                      | 地価変動要因その他 |
|                             | 標準地番号 台東 5 - 9<br>公示価格 1,060,000 円/㎡                                                                                                                                                                                 | [100.2]<br>100                                                                                       | 100<br>[100.0]           | 100<br>[ 87.3] | [100.0]<br>100 | 1,220,000                                                      |                         | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 0.0<br>+1.0<br>-8.0<br>-6.0<br>0.0 |           |
| (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                     | 標準化補正その他                        | 街路交通環境画地行政その他                      | 地価変動要因その他 |
|                             | 台東(都) 5 - 17<br>前年指定基準地の価格 1,600,000 円/㎡                                                                                                                                                                             | [ 98.7]<br>100                                                                                       | 100<br>[100.0]           | 100<br>[129.5] | [100.0]<br>100 | 1,220,000                                                      |                         | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 0.0<br>+2.0<br>+27.0<br>0.0<br>0.0 |           |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 1,220,000 円/㎡                                                                                                           |                                                                                                      |                          | ③価格変動形成要因      | 〔一般的要因〕        | 区内商業地はインバウンドの消滅により店舗、ホテル需要、リモートワーク増加によりオフィス需要は低迷、コロナ禍で不安定である。  |                         |                                 |                                    |           |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                              |                                                                                                      |                          |                | 〔地域要因〕         | 既成の商業地域で地域特性に大きな変化はない。店舗事務所用地需要は弱いが徒歩圏内の交通利便性が良好な住宅用地需要は旺盛である。 |                         |                                 |                                    |           |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |                          |                | 〔個別的要因〕        | 個別的要因に変動はない。                                                   |                         |                                 |                                    |           |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                                 | 年間 0.0 %                                                                                             | 半年間 %                    |                |                |                                                                |                         |                                 |                                    |           |