

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 F R A コンサルティング
台東(都) 5 - 18	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 降矢 等

鑑定評価額	1,540,000,000 円	1㎡当たりの価格	9,280,000 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 4 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 4 年1月]	6,850,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	台東区上野六丁目109番1「上野6-14-7」				地積(㎡)	166	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(80,800) 防火(その他) 駐車場整備地区	
1:2	店舗兼事務所 SRC 8F 1B	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	北39m 国道 東側道	水道 ガス 下水	上野130m	(100,800)		
(2) 近隣地域	範囲	東 5m、西 30m、南 30m、北 0m			標準的使用	高層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 20m、			規模	180㎡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	3.9m 国道	交通施設	上野駅南方130m	法令 商業(100,800) 防火 駐車場整備地区
地域要因の将来予測	J R 上野駅向いの高度商業地域であり、地域要因に特段の変化はない。なお、飲食店街は客足が徐々に戻りつつあり、店舗収益も回復の兆しが見られるなど、今後の地価は小幅ながら上昇基調で推移すると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	高層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状角地	-1.0 +5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,840,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	8,710,000 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	同一需給圏は上野駅周辺の商業集積性の高い地域を主体とし、都心区内の各主要駅周辺及びこれに準ずる商業地域まで広範に及ぶものと判定される。主な需要者は資力ある各種事業者や機関投資家等と把握される。一時期、コロナ感染症の影響で飲食店を中心とする収益力の低下が続いたが、現在は徐々に回復している。なお、市場での中心となる価格帯(総額)については立地、規模により幅が生じ、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	比準価格は、規範性ある取引事例より試算し、市場性を表した価格として説得力は高い。収益価格は、不確定要素がやや内在するのでその分保守的に資本還元し相対的に低位で求められたが、上野駅近くの収益性の高い高度商業地域にあることから当基準地の収益性を表した価格として同等に高い説得力が認められる。したがって、本件では比準価格と収益価格を等しく関連付け、類似性の認められる高額標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 台東 5 - 1	[101.0]	100	100	[104.0]	9,310,000	地 街路 0.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 0.0 其他 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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 0.0 其他 0.0	
(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 9,200,000 円/㎡			価格変動状況要因	一般的な要因	ウクライナ情勢の長期化に加え、物価高や円安傾向が続く中、当地域の不動産市場への影響が懸念される。		
	- 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/㎡					地域要因	上野駅周辺の飲食店等については長引くコロナ禍で減収が続いたが、現在は少しずつ収益が改善している。	
変動率 年間 +0.9% 半年間 %				個別的要因	個別的要因に変動はない。			