

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本合同鑑定所
台東(都) 5 - 18	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 小田桐 雅也

鑑定評価額	1,660,000,000 円	1㎡当たりの価格	10,000,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	7,250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		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(100,800)
	1:2	店舗SRC 8F 1B	中高層の店舗ビル等が建ち並び駅前商業地域	北39m 国道、東側道	水道、ガス、下水	上野130m	
(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 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 規制 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	JR上野駅の南側に飲食店を中心とした店舗が建ち並び繁華性の高い商業地域であり、今後も現況のまま推移するものと予測される。					
(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	角地形状	+5.0 -1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,300,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	9,690,000 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	同一需給圏の範囲は、上野駅周辺の繁華性の高い商業地域のほか、都心区の主要駅、拠点駅周辺の高度、準高度商業地域と把握される。需要者は、資金力を有する事業者、投資法人等が中心である。需給動向は堅調に推移するが、金融市場等の先行き不透明感から慎重な動きも見られる。取引価格は、規模や立地等により幅広く形成され、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。						
(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、類似地域等に所在する取引事例を収集のうえ、適切な補修正を行って試算され、実証的で市場実態を反映しており、信頼性は高いと判断される。また、上野駅周辺に広がる商業地域で、収益不動産の取得を目的とした需要も多く、収益性が重視される。以上より、現実の不動産市場を反映した比準価格及び投資家が着目する収益性を反映した収益価格を相互に関連づけて、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格 10,200,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	[104.0] 100	10,100,000	
(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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(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 9,280,000 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			価格変動形状要因の	(一般的要因)	金融市場及び物価動向について先行き不透明感が残るが、商業地への客足が回復、不動産需要も堅調に推移し、地価は上昇傾向である。	
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	変動率 年間 +7.8% 半年間 %			(地域要因)	上野駅南口の飲食店舗を中心とする商業地域であり、地域要因の変化は認められない。	
					(個別的要因)	個別的要因の変動はない。	