

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三友システムアプレイザル
台東(都) 5 - 22	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 藤田 桂太 印

鑑定評価額	192,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,270,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	1,010,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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		台東区東上野一丁目15番13「東上野1-7-13」				地積 (㎡)	151	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 (80,500) 防火			
	1:2	店舗、事務所兼住宅等 RC 8	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		東11 m 区道	水道、ガス、下水	仲御徒町400 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,500)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 15 m、南 15 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡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	1 1 m区道	交通施設	仲御徒町駅東方400 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測		中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動はない。当面は現状を維持して推移すると予測する。地価は新型コロナによる不透明感はあるが、概ね安定的に推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		高層店舗、事務所兼共同住宅地					(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 1,370,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 1,040,000 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内を主にその隣接区に及び事務所、店舗、共同住宅等が混在する商業地域である。需要者の中心は地縁のある法人、不動産投資ファンド、マンション開発業者等である。市場は新型コロナにより様子見の状況にあったが、需要に対し供給は少なく、購入意欲は回復傾向、地価に大きな影響は生じていない。市場の中心価格帯は、規模により多種多様であるが、標準的な画地規模で土地は1.4億円～2.3億円程度である。										
(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、事務所ビルが建ち並び、近年は共同住宅への建替えも見られる商業地域であり、自用目的の取引、投資目的の取引の双方が想定される。比準価格は規範性の高い事例から実証的な価格が求められた。収益価格は収益性に着目した需要者の行動を反映しているが、想定要素を含み求められた価格に流動的な面もある。よって比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 台東 5 - 26		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 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 1,260,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,270,000					
(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 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年対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 1,260,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	区内商業地において、直近1年で土地取引件数、取引面積はともに減少、取引利回りは横ばい、取引価格は概ね安定的に推移。						
	- 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					〈地域要因〉	区中央部の普通商業地域であり事務所、店舗とも需要は底堅い。大規模な物件は新型コロナによる賃料下落、空室率上昇も見られる。					
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 台東 5 - 26						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 1,260,000 円/㎡											
変動率		年間 +0.8 %	半年間 +0.8 %									