

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6年1月]	760,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		台東区上野桜木一丁目16番6 「上野桜木1-1-5」					地積 (㎡)		147 ()		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		1中専 (60,300) 準防 高度(3種) (その他) 第1種文教地区 (70,212)		
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多い比較的閑静な住宅地域		北西5.3 m 区道		水道、 ガス、 下水		鶯谷640 m				
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 70 m、南 20 m、北 0 m					標準的使用		低層住宅地				
	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		地区計画区域に該当		街路		基準方位北、5.3 m区道		交通施設		鶯谷駅 西方640 m 法令 1中専 (70,212) 準防 高度(3種) 第1種文教地区	
	地域要因の将来予測		区内でも古くから名声がある比較的閑静な住宅地域であり、特段に地域要因の変動は認められないため、今後も現状のまま推移するものと予測する。											
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 1,020,000 円/㎡										
		収益還元法		収益価格 770,000 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、台東区内の北西部を中心にした住宅地域で、土地の需要者は、地縁的選好性を有する者が中心であるが、他の地域からの転入者も増加している。名声のある住宅地域で人気もあり、比較的富裕な個人事業主、会社員等の需要者が多い。需要は堅調に推移しており、地価の上昇が見られる。需要の中心となる価格帯は土地で1億円から1億7千万円程度で、規模によってはそれ以上の価格での取引も成り立つ。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、中規模一般住宅を中心に、共同住宅が混在する比較的閑静な住宅地域であるが、収益性よりも居住の快適性を重視した自用目的の取引が多く、投資目的の取引は少ない地域である。従って、市場性を反映した比準価格を標準とした上で、収益価格を比較考量し、更に単価と総額との関連、地域における不動産の取引動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 台東 - 4		[103.0] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	975,000		標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
(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 919,000 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 代表標準地 標準地 標準地番号 台東 - 4 公示価格 947,000 円/㎡ 変動率 年間 +6.1 % 半年間 +3.0 %				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	区内の人口、世帯数は増加傾向にある。不動産に対する需要の増加により、地価は上昇している。							
						(地域 要因)	古くからの閑静な住宅地域で、地域要因の変動はない。							
						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。							