

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ことぶき不動産鑑定所 |
| 台東(都) - 3 | 東京都 | 区部第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 竹内 強 |

| | | | |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 35,100,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 575,000 円 / ㎡ |
|-------|--------------|-----------|---------------|

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 2 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年1月] | 440,000 円 / ㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 6 年 6 月 18 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 | | 台東区谷中三丁目 1 2 0 番 1 「谷中 3 - 1 2 - 8」 | | | | 地積 (㎡) | 61 () | 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 住居 (60,300) 準防 高度(3種) (その他) 地区計画等 (70,160) | | |
| | 1 : 1.5 | 住宅 W 3 | 低層住宅が建ち並ぶ谷中 銀座に近い住宅地域 | | 西2.9 m 区道 | 水道、 ガス、 下水 | 千駄木400 m | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 5 m、西 20 m、南 45 m、北 10 m | | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 6 m、奥行 約 10 m、規模 60 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 谷中地区地区計画 | | 街路 基準方位北、2 . 9 m区道 | | 交通施設 | 千駄木駅北東方400 m | | 法令 規制 | 1 住居 (70,160) 準防 高度(3種) 地区計画等 | |
| | 地域要因の将来予測 | 地域要因に特段の変化はなく、閑静な住環境が今後も維持されると予測する。地価は稀少性を反映し、堅調に推移すると予測する。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の 個別的要因 | 方位 | | | +2.0 | |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 610,000 円 / ㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 481,000 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 | 台東区北西部を中心に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域一帯を同一需給圏と判定した。需要者は、地縁を有する自用目的の個人や不動産業者が中心である。彼らは居住の快適性、生活利便性等の優劣を重視して意思決定を行うものと考えられ、建物賃貸による収益性の価格形成への影響は希薄である。なお、規模等の個性により取引単価にはばらつきが見られ、供給自体が少ないこともあって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、価格牽連性の強い区内住宅地の取引事例に基づき需要者目線で試算されており実証的である。収益価格は、賃貸用の建物建築を想定し、賃貸経営に基づく収益に着目した価格で想定要素が多いものの投資目的の取引に際しては重視すべきである。試算価格には開差が生じたが、本件では市場適合性に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ公示価格を規準とした価格等との検討を踏まえ、対象基準地の鑑定評価額を標記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価 示価格 と格し をた | 代表標準地 標準地番号 台東 | 標準地 - 5 | 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 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +4.0 正行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 +6.0 域交通 -2.0 要環境 +40.0 因行政 +1.0 その他 0.0 | |
| | 公示価格 822,000 円 / ㎡ | | [103.0] 100 | 100 [104.0] | 100 [146.9] | [102.0] 100 | 565,000 | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| (9) 指か 定ら 基の 準検 地討 | 指定基準地番号 台東(都) | - 1 | 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 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +1.0 正行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 +6.0 域交通 -2.0 要環境 +65.0 因行政 +1.0 その他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 919,000 円 / ㎡ | | [106.1] 100 | 100 [101.0] | 100 [173.1] | [102.0] 100 | 569,000 | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| (10) 対年ら 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 530,000 円 / ㎡ | | | 価 格 変 動 形 成 要 因 の | 〔一般的要因〕 | 雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。 | | | | | |
| | - 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 | | | | 〔地域要因〕 | 谷中の住宅地としての需要は強く、稀少性も相俟って地価の上昇は続く。 | | | | | |
| | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 - | | | 〔個別的要因〕 | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 公示価格 円 / ㎡ | | | | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 +8.5 % | 半年間 % | | | | | | | | |