

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6)路線価	[ 令和 7年1月]	830,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 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5.3m区道		水道、ガス、下水		鶯谷640m							
(2) 近隣地域	範囲		東20m、西70m、南20m、北0m					標準的使用		低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約10m、奥行 約15m、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、5.3m区道		交通施設		鶯谷駅西方640m 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		1,150,000 円/㎡											
		収益還元法		収益価格		871,000 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1億5千万円から2億円程度で、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 街路 0.0 地 街路 0.0		
	標準地番号 台東 - 4														域 交通 0.0		
価と 格し をた	公示価格		[105.8]		100		100		[101.0]		1,100,000				要 環境 0.0		
	1,040,000 円/㎡		100		[101.0]		[100.0]		100						因 行政 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 街路 0.0 地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格		[ ]		100		100		[ ]						域 交通 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 975,000 円/㎡														要 環境 0.0		
	- 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 1,040,000 円/㎡														因 行政 0.0		
変動率		年間 +12.8 % 半年間 +5.8 %														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。															