

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シタヤ土地建物株式会社
台東(都) - 2	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 渡邊 敦

鑑定評価額	79,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	760,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	610,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 15 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					

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		台東区根岸五丁目 8 1 番 5 「根岸 5 - 1 1 - 4」				地積 (㎡)	104 ()	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)	
	1 : 2.5	住宅 S 3	一般住宅の中に事業所も見られる住宅地域		南西3.6 m 区道	水道、 ガス、 下水	三ノ輪620 m		(70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 20 m、南 45 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 16 m、規模 104 ㎡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	基準方位北、3.6 m区道	交通施設	三ノ輪駅南西方620 m		法令 1 住居 (70,160) 準防高度(3種)
	地域要因の将来予測	当該地域は、三ノ輪駅徒歩圏の低層住宅地域であり、今後とも現況を維持するものと予測する。住宅地としての需要は底堅く、地価水準は引き続き上昇傾向で推移するものと予測する。								
(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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 820,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 558,000 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	同一需給圏を台東区を中心に、荒川区の一部を含む住宅地域と判定した。このうち台東区北部に強い代替性が認められる。主たる需要者は圏内に地縁性を有する個人が中心であり、自己利用目的が主となる。台東区内の戸建住宅用地は供給数が少なく、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は規模等により幅があるが、基準地程度の規模の土地で7,000万円～9,000万程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い住宅地域の取引事例を採用したため、市場の実勢を反映しており、その信頼性は高い。一方、収益価格は、当該地域の特性上、元本価値に見合う賃料を収受し得ないことから低位に試算された。したがって、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及び指定基準地からの検討を踏まえ、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	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	地域 街路 0.0
	標準地番号	- 2							準 交通 0.0	域 交通 -1.0
	公示価格	720,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[104.0] 100	763,000		化 環境 0.0	要 環境 +4.0
(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	補 画地 0.0	因 行政 0.0
	台東(都)	- 1							正 行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	975,000 円 / ㎡	[112.8] 100	100 [101.0]	100 [149.2]	[104.0] 100	759,000		その他 0.0	
(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 675,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	物価上昇、金利の引き上げ、米国の関税リスク等が不動産価格にどのような影響を与えるか注視する必要がある。				
	- 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〕	荒川区に隣接する低層住宅地域であり、地域要因に格別の変動要因はない。				
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に特段の変動はない。				
	標準地番号	-								
	公示価格		円 / ㎡							
	変動率	年間 +12.6 %	半年間 %							