

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) 5 - 14	東京都	区部第 5	氏名	不動産鑑定士 竹内 強

鑑定評価額	80,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,180,000 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]	940,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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		台東区根岸三丁目 1 1 6 番 3 「根岸 3 - 6 - 3」				地積 (㎡)	68 ( )	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 (80,600) 防火	
	台形 1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 7	中高層の店舗事務所併用 住宅が建ち並ぶ商業地域		南西35 m 都道	水道、 ガス、 下水	鶯谷290 m		(その他)  (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 10 m、規模 80 m程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 3 5 m都道		交通施設	鶯谷駅東方290 m		法令 商業 (100,600) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	当面は中高層の店舗事務所併用住宅が建ち並ぶ商業地域としての現状が維持され、今後の地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(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 1,230,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,070,000 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、台東区及び周辺区において中高層店舗兼共同住宅等が開発可能なエリアである。需要者は、地縁的選好性の強い地元中小事業者のほか台東区内外の不動産業者、投資家等が考えられる。幹線道路沿いの商業地としては割安感があり、社会経済活動の正常化が鮮明となる中において取引利回りは低下傾向で推移している。なお、中心となる価格帯については、対象基準地程度の規模の土地であれば総額 8 千万円前後が標準的な水準と史料される。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	類似性を有する複数の取引事例から試算された比準価格は、実証的である。一方、想定要素が多いものの、賃貸市場の成熟した地域性に鑑み、理論的で投資採算性を反映する収益価格についても重視すべきと史料される。よって、本件では実勢に即した比準価格及び収益価格を関連付けて、さらには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 5 - 9	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +30.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,440,000 円 / ㎡	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [131.3]	[100.0] 100	1,180,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 台東(都) 5 - 17	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 +125.0 因 行政 +5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 2,300,000 円 / ㎡	[125.2] 100	100 [100.0]	100 [243.3]	[100.0] 100	1,180,000				
(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 1,010,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待される。				
	- 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〕	住宅系用途の需要も見込める住商混在エリアであり、割安感も相俟って地価は上昇している。				
	代表標準地 標準地番号				〔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 +16.8 %	半年間 %							