別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　２日提出
台東(都)　－ １　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定士海老沼事務所
台東(都)　－ １	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　海老沼　利幸

鑑定評価額	187,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,270,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	940,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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」			②地積(㎡)	147 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 W 2	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	①範囲	東　20ｍ、西　70ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④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640 m / 法令規制 １中専 (70,212) 準防 高度(3種) 第１種文教地区		
	⑤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	1,340,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,010,000 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、地価の上昇が継続している。需要の中心となる土地の価格帯は総額で１億６千万円から２億２千万円程度だが、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	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 台東 － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 要環境 0.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 1,180,000 円／㎡	[107.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [100.0]	[101.0] / 100	1,270,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 / 交通 / 化環境 / 補画地 / 正行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要環境 / 因行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,100,000 円／㎡ ①－２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 1,180,000 円／㎡ ②変動率 年間 +15.5 % 半年間 +7.6 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	区内の人口、世帯数は増加している。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。