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)　－２　宅地-1

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　渡邉　敦

鑑定評価額	90,500,000 円	１㎡当たりの価格	870,000 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　２日	(６)路線価	[令和　8年1月] 700,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	台東区根岸五丁目８１番５「根岸５－１１－４」			②地積(㎡)	104 ( )	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住居 (60,300) 準防 高度(3種) （その他）
	1：2.5	住宅 Ｓ３	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	①範囲	東　15ｍ、西　20ｍ、南　45ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③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					
	④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、３．６ｍ区道	交通施設	三ノ輪駅南西方620 ｍ
		法令規制	１住居 (70,160) 準防 高度(3種)				
	⑤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　931,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　653,000 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。台東区内でも「根岸」地区は相対的に割安感のあるエリアであり、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は規模等による個別的要因によって幅があるが、基準地程度の規模の土地で概ね１億円前後である。			
(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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 台東　－２	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 825,000 円／㎡	[107.3]/100	100/[100.0]	100/[105.9]	[104.0]/100	869,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0
								化　環境 0.0	要　環境 +7.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地から基準地の検討	①指定基準地番号 台東(都)　－１	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　街路 0.0	地　街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 1,100,000 円／㎡	[115.5]/100	100/[101.0]	100/[150.3]	[104.0]/100	870,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0
								化　環境 0.0	要　環境 +43.0
								補　画地 +1.0	因　行政 +2.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 760,000 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 － 公示価格 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：政策金利の引き上げ、中東情勢等による物価上昇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変動率　年間 +14.5 %　半年間 %		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。
			個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。