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　３日提出
台東(都)　－ 3　　宅地-1

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)　－ 3	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　　竹内　強

鑑定評価額	47,000,000 円	１㎡当たりの価格	770,000 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]	580,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	台東区谷中三丁目１２０番１「谷中３－１２－８」				②地積(㎡)	61 ( )	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） 地区計画等 (70,160)
	1：1.5	住宅 W 3	低層住宅が建ち並ぶ谷中銀座に近い住宅地域	西2.9 m 区道	水道、ガス、下水	千駄木400 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　5m、西　20m、南　45m、北　10m		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 m、 奥行 約 10 m、 規模 60 ㎡程度、 形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	谷中地区地区計画	街路	基準方位北、２．９m区道	交通施設	千駄木駅北東方400 m	法令規制	１住居 (70,160) 準防 高度(3種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	今後も閑静な住環境が維持され、稀少性や価格優位性を反映して地価の上昇が続くと予測する。							

(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 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	819,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	644,000 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	台東区北西部を中心に戸建住宅が建ち並ぶ周辺住宅地域一帯を同一需給圏と判定した。需要者は、地縁を有する自用目的の個人や不動産業者が中心である。彼らは居住の快適性、生活利便性等の優劣を重視して意思決定を行うものと考えられ、建物賃貸による収益性の価格形成への影響は希薄である。なお、規模等の個別性如何により取引価格にはばらつきが見られ、供給が少ないこともあって中心となる価格帯は把握し難い。
(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、価格牽連性の強い区内住宅地の取引事例に基づき需要者目線で試算されており実証的である。収益価格は、賃貸用の建物建築を想定し、賃貸経営に基づく収益に着目した価格で想定要素が多いものの投資目的の取引に際しては重視すべきである。試算価格には開差が生じたが、本件では市場適合性に優る比準価格を重視し、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 台東 － 5	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 補正 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +6.0 交通 -2.0 環境 +35.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 1,020,000 円／㎡	[107.6]／100	100／[104.0]	100／[141.6]	[102.0]／100	760,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補正 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +6.0 交通 -1.0 環境 +60.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,100,000 円／㎡	[115.5]／100	100／[101.0]	100／[169.6]	[102.0]／100	757,000			

(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 660,000 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／㎡ ②変動率 年間 +16.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	区内人口の増加傾向が続く中、持家需要を吸収する受け皿として区内住宅地の稀少性は一層の高まりをみせている。
			地域要因	商店街が近く、生活利便性が良好であり、総額的な割安感もあって実需層を中心に旺盛な需要が見込まれる。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。