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)　５ － 14　　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)　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	93,800,000 円	１㎡当たりの価格	1,380,000 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]	1,130,000 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	台東区根岸三丁目１１６番３「根岸３－６－３」			②地積(㎡)	68 ( )	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	商業 (80,600) 防火 （その他） (100,600)
	台形 1.2：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　10 m、規模　80 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：３５m都道　交通施設：鶯谷駅東方290 m　法令規制：商業 (100,600) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	今後も中高層の店舗事務所併用住宅が建ち並ぶ現状が維持され、地価の上昇が続くと予測する。		

(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	1,450,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	1,240,000	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、投資家が挙げられる。幹線道路沿いの商業地としては割安感があり、景気回復に伴い賃料が上昇する中にあって取引利回りは低水準で推移しており、地価は強含みである。中心的な価格水準は、対象基準地と同等の立地条件、規模を有する更地であれば総額１億円前後と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	区内の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、実証的で説明性が高い。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、投資家の思考過程、価値判断に即し、投資採算性を反映する収益価格も重視すべきである。よって、本件では実勢に即した比準価格に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 － 9	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								
	公示価格 1,740,000 円／㎡	[109.0]/100	100/[100.0]	100/[136.4]	[100.0]/100	1,390,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+35.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 台東(都)　5 － 17	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								
	前年指定基準地の価格 2,880,000 円／㎡	[125.0]/100	100/[100.0]	100/[259.6]	[100.0]/100	1,390,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	+140.0
								画地	0.0		行政	+5.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,180,000 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 +16.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	金利上昇等の懸念材料は多いが、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。
			(地域要因)	住宅系用途の需要も見込める商住混在エリアで割安感もあり、地価は上昇している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。