

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	128,000,000 円	1㎡当たりの価格	874,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	690,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	台東区上野桜木一丁目16番6「上野桜木1-1-5」				地積 (㎡)	147	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	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	範囲	東 20 m、西 70 m、南 20 m、北 0 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 m程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	地区計画に該当	街路	標準方位北、5.3 m区道	交通施設	鶯谷駅 西方640 m	法令 1 中専 (70,212) 準防 高度(3種) 第1種文教地区
	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	920,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	691,000 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、地縁的嗜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。需要の回復により、地価の上昇が見られる。需要の中心となる価格帯は土地で1億円から1億4千万円程度であるが、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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 台東 - 4	公示価格	[101.7]	100	100	[101.0]		
	859,000 円/㎡	100	[101.0]	[100.0]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	-		100	100				
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(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 853,000 円/㎡			価格変動形状要因の	要因	区内の人口、世帯数は微増。不動産需要は回復傾向が続いている。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 台東 - 4 公示価格 859,000 円/㎡					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。	
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 +1.7 %		要因		個別的要因に変動はない。	