

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	金丸不動産鑑定事務所
台東(都) - 2	東京都	区部第5	氏名	不動産鑑定士 金丸 昭吾

鑑定評価額	62,400,000 円	1㎡当たりの価格	600,000 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]	500,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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	台東区根岸五丁目8番5 「根岸5-11-4」				地積(㎡)	104	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住居(60,300)準防高度(3種)(その他)(70,160)		
	1:2.5	住宅S3	一般住宅の中に店舗、事業所も見られる住宅地域	南西3.6m 区道	水道 ガス 下水	三ノ輪620m			
(2) 近隣地域	範囲	東 15m、西 20m、南 45m、北 50m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 6.5m、奥行 約 16m、			規模	104㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、3.6m区道	交通施設	三ノ輪駅南西方620m 法令 1住居(70,160)準防高度(3種)		
	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。地価水準は、住宅地として限定的で需要があり、今後の景気動向にも影響されるが、やや上昇で推移すると考えられる。							
(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	629,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	433,000 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、台東区北西部の、JR山手線及び地下鉄日比谷線、千代田線沿線の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性をもつ個人、法人等である。台東区の住宅地は、都心への接近性が良いため、従前より需要は安定しており、新型コロナウイルス感染症の影響も多少みられたが、経済社会活動の正常化が進むなかで、底堅い需要がみられる。基準地程度の規模の土地で6000万~7000万円程度の物件が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法においては、より規範性のある事例を中心に比準価格を求めており、市場性を反映している。一方、近隣地域周辺においては共同住宅等も見られるが、賃貸物件に対する需要は、土地価格に見合うほど強いとはいえず、居住の快適性を重視する自用目的での取引が支配的である。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(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/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	台東 - 2	公示価格	[101.3] 100	100	100	[104.0] 100	601,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	台東(都) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	853,000 円/㎡	[102.5] 100	100	100	[104.0] 100	603,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年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 584,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	要因	要因	要因	要因
	- 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/㎡								
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %						
	台東区住宅地は、全般的に接近性、利便性等良好で、新型コロナウイルス感染症の影響も多少みられたが、需要は安定的である。								
	荒川区に隣接する低層住宅地域であり、上野桜木等山手線西側地域に比べ環境等が劣り、水準も比較的低いが、格別の変動要因はない。								
	個別的要因に変動はない。								