

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	520,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		台東区根岸五丁目 8 1 番 5 「根岸 5 - 1 1 - 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)		
	1:2.5	住宅 S 3		一般住宅の中に店舗、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	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 6.5 m、奥行 約 16 m、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		基準方位北、3.6 m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)	
	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、概ね上昇傾向で推移すると考えられる。											
(3)最も有効使用の判定		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 663,000 円 / ㎡										
		収益還元法		収益価格 443,000 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、J R 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少なく、景気の緩やかな回復傾向が進むなかで、底堅い需要がみられる。基準地程度の規模の土地で 6 5 0 0 万 ~ 7 0 0 0 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、より規範性の高い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 価と 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	標 街路 0.0	地 街路 0.0				
	標準地番号 台東 - 2								準 交通 0.0	域 交通 0.0				
価と 格し をた	公示価格 616,000 円 / ㎡		[102.4] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[104.0] 100	631,000	化 環境 0.0	要 環境 +4.0					
								補 画地 0.0	因 行政 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	標 街路 0.0	地 街路 +2.0				
	前年指定基準地の価格 874,000 円 / ㎡		[105.1] 100	100 [101.0]	100 [149.2]	[104.0] 100	634,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0				
									化 環境 0.0	要 環境 +42.0				
								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 600,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	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少なく、需要は安定的である。								
	- 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					〔地 域 要因〕	荒川区に隣接する低層住宅地域であり、山手線西側上野桜木等の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。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 +5.0 %	半年間 %											