

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	30,500,000 円	1㎡当たりの価格	500,000 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]	380,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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	台東区谷中三丁目120番1「谷中3-12-8」				地積(㎡)	61	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(その他)高度地区3種地区計画等(70,160)	
	1:1.5	住宅W3	低層住宅が建ち並ぶ谷中銀座に近い住宅地域	西2.9m区道	水道、ガス、下水	千駄木400m		
(2) 近隣地域	範囲	東 5m、西 20m、南 45m、北 10m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 6m、奥行 約 10m、			規模	60㎡程度、形状 長方形		
	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400m	法令 1住居(70,160)準防高度地区3種地区計画等
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化はなく、比較的閑静な住環境が今後も維持されると予測する。地価は稀少性を反映し、堅調に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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	530,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	404,000 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、文京区東部及び荒川区西部において、戸建住宅が建ち並ぶ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り、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強くない。なお、規模等の個性により取引単価にはバラつきがあり、供給自体が少ないことから中心となる価格帯は見出し難い。							
(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、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	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 地 街路 +6.0	
	標準地番号 台東 - 5						準 交通 0.0 域 交通 -2.0	
	公示価格 744,000 円/㎡	[101.7] 100	100	100	[102.0] 100	498,000	化 環境 0.0 要 環境 +42.0	
		100	[104.0]	[149.0]	100		補 画地 +4.0 因 行政 +1.0	
							正 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	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 街路 0.0 地 街路 +6.0	
	台東(都) - 1						準 交通 0.0 域 交通 -2.0	
	前年指定基準地の価格 853,000 円/㎡	[102.5] 100	100	100	[102.0] 100	498,000	化 環境 0.0 要 環境 +69.0	
		100	[101.0]	[177.3]	100		補 画地 +1.0 因 行政 +1.0	
							正 行政 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡			価格変動形状要因	要因	経済社会活動の正常化が進む中であって、原材料価格の上昇、供給制約、金融資本市場の変動等による下振れリスクに注意を要する。	内 街路 0.0 地 街路 +6.0	
	- 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							要因
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	化 環境 0.0 要 環境 +69.0	
	標準地番号 -						補 画地 +1.0 因 行政 +1.0	
	公示価格 円/㎡						正 行政 0.0 その他 0.0	
	変動率 年間 % 半年間 %						その他 0.0	