

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	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	58,100,000 円	1㎡当たりの価格	855,000 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]	700,000 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	台東区根岸三丁目116番3 「根岸3-6-3」				地積(㎡)	68	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	商業(80,600) 防火(その他)	
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 RC7	中高層の店舗事務所併用住宅が建ち並ぶ商業地域	南西35m 都道	水道、ガス、下水	鶯谷290m	(100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 0m、南 30m、北 50m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 10m、			規模	80㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 3.5m 都道	交通 施設	鶯谷駅東方290m	法令 商業(100,600) 防火	
(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	884,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	779,000 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の店舗兼共同住宅等が開発可能なエリアである。需要者としては地縁的選好性の強い地元中小事業者、個人のほか台東区内外の不動産業者、投資家等が考えられ、コロナ禍においても住宅系用途を前提とする土地需要は安定的である。幹線道路沿いの商業地としては割安感があり、各種政策の効果もあって地価は上昇した。なお、中心となる価格水準としては基準地程度の規模で概ね6千万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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ある。一方、賃貸市場の成熟した地域性に鑑み、投資採算性を反映する収益価格は重視すべきであるが、想定要素が多くやや低位に試算され、取引の実態と乖離が生じた。よって、本件では実勢に即した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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、基準地の鑑定評価額を標記のとおり決定した。							
(8) 公価標準価格と格しをた	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	台東 5 - 9	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [128.0]	[100.0] 100	854,000	地 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +25.5 行政 0.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準地討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	台東(都) 5 - 17	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [193.0]	[100.0] 100	855,000	地 街路 0.0 交通 +3.0 環境 +78.5 行政 +5.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 835,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 経済社会活動の正常化が進む中において、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。				
	- 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/㎡			〔地域要因〕 住宅系用途の需要が見込めるエリアであり、地価はこの1年で上昇した。				
変動率 年間 +2.4% 半年間 %		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						