

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラス総合鑑定
文京(都)-1	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 安田 明芳 印
鑑定評価額	167,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	955,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	760,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		文京区本駒込一丁目11番115 「本駒込1-16-5」				地積 (㎡)	175 ()	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, 200) 準防 高度2種最高14m			
	1.2:1	住宅 W2		中規模住宅が多い閑 静な住宅地域		西5.4m区道	水道、 ガス、 下水	本駒込 460m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 45 m、西 30 m、南 25 m、北 50 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 12 m、規模 175 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路		基準方位北 5.4m区道		交通 施設	本駒込駅 北西方460m		法令 規制	1 中専 高度2種最高14m (70, 200) 準防
	地域要因の 将来予測		居住環境良好で生活利便に優る住宅地域として成熟しており、当面現状を維持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			986,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			654,000 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、文京区内の準優良の住宅地域である。主な需要者は文京区及び隣接区に居住する住宅用地を求める比較的高所得の個人その他、転売目的の不動産業者であり、居住環境、教育環境等の環境条件の他、生活利便性や安全性、住宅地としてのブランド力も重視される。不動産市場は停滞していたが、今年に入り持ち直しており、需要者のマインドも回復している。需要の中心となる土地価格帯は150㎡～200㎡程度で、1億5千万円～2億円前後である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は同一需給圏の類似地域に存する複数の取引事例から比準して試算し、実証的な試算価格である。収益価格は投資採算性を反映し、周辺に収益物件も散見されることから、参酌すべき試算価格である。一方、市場参加者は市場での取引動向に着目して行動するものと思われる。よって、取引動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地及び公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 文京-5		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	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +3.0 交通 -2.0 環境 -10.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	公示価格 930,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [95.4]	[102.0] 100	956,000		画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指定 から の 検 討	指定基準地番号 文京(都)-5		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	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 -3.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 927,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [104.0]	100 [96.0]	[102.0] 100	952,000		画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 954,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 停滞していた不動産市場は、経済政策の効果もあり、住宅地は需給バランスが改善し、回復傾向にある。							
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 文京区内の閑静な住宅地域であり、富裕層、準富裕層を中心として住宅需要は底堅く推移している。地域要因に特段の変動はない。							
	変動率 年間 +0.1 % 半年間 %					[個別的 要 因] 西向の画地である。基準方位が北であることから、日照等の点で、やや優る。個別的要因に特段の変動はない。							