

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
鑑定評価額	172,000,000 円		1㎡当たりの価格	980,000 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] 路線価又は倍率	780,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		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	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45m、西30m、南25m、北50m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約12m、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							
	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	1,000,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	677,000 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。戸建住宅を中心に不動産市場は回復傾向にあり、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	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	文京-5		100	100	[102.0]	975,000			交通	0.0		交通	-2.0
	公示価格	949,000 円/㎡	[101.0] 100	[104.0]	[96.4]	100				環境	0.0		環境	-9.0
										画地	+4.0		行政	+5.0
										行政	0.0		その他	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	地域要因	街路	-1.0
	前年指定基準地の価格	932,000 円/㎡	[103.0] 100	[104.0]	[97.0]	100	971,000			交通	0.0		交通	+1.0
										環境	0.0		環境	-2.0
										画地	+4.0		行政	-1.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	955,000 円/㎡									
	-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	+2.6 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 国内の不動産市場は、経済政策の効果もあり、住宅を中心に回復傾向にある。												
		[地域] 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回復傾向で推移している。地域要因に特段の変動はない。												
		[個別] 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。												