

|         |              |                         |                          |                |
|---------|--------------|-------------------------|--------------------------|----------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名                  | 業者名                      | I A C 財産設計株式会社 |
| 文京(都)-3 | 東京都          | 区部第 4                   | 氏名                       | 不動産鑑定士 竹内 敬雄   |
| 鑑定評価額   | 72,300,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 795,000 円/m <sup>2</sup> |                |

## 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 4日 | (6)路線価 | [令和 5年 1月]      | 630,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 5年 6月 12日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>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                     | ①所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                                               |                                                                                                                                                                                                                     | 文京区本駒込五丁目5番9<br>「本駒込5-5-11」                                                      |                                |                     |                                                            | ②地積<br>(㎡)          | 91<br>( )       | ⑨法令上の規制等        |                                        |                                        |         |
|                             | ③形状                                                                                              | ④敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                                           |                                                                                  | ⑤周辺の土地の利用の状況                   |                     | ⑥接面道路の状況                                                   | ⑦供給処理施設状況           | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |                 | 近商<br>( 80, 300 )<br>準防<br>高度(3種最高24m) |                                        |         |
|                             | 1.2:1                                                                                            | 住宅<br>W2                                                                                                                                                                                                            |                                                                                  | 一般住宅のほかに、<br>共同住宅がみられる<br>住宅地域 |                     | 南東4.2m区道                                                   | 水道、<br>ガス、<br>下水    | 駒込<br>470m      |                 | (その他)<br>( 90, 252 )                   |                                        |         |
| (2)                         | ①範囲                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                     | 東 35 m、西 55 m、南 0 m、北 40 m                                                       |                                |                     |                                                            | ②標準の使用              |                 | 低層住宅地           |                                        |                                        |         |
| 近隣地域                        | ③標準的画地の形状等                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                     | 間口 約 10.0 m、奥行 約 9.0 m、規模                                                        |                                |                     |                                                            | 91 ㎡程度、形状 長方形       |                 |                 |                                        |                                        |         |
|                             | ④地域的特性                                                                                           | 特記事項                                                                                                                                                                                                                | 特にない                                                                             |                                | 街路                  | 基準方位：北<br>4.2m区道                                           | 交通施設                | 駒込駅<br>南東方470m  |                 | 法令<br>規制                               | 近商<br>( 90, 252 )<br>準防<br>高度(3種最高24m) |         |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                     | 近隣地域は一般住宅のほか、共同住宅が見られる住宅地域であり、特別な地域要因の変動は特に認められず、今後当面は現状の土地利用状態を前提に推移するものと予測される。 |                                |                     |                                                            |                     |                 |                 |                                        |                                        |         |
| (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                                     |                                        | +4.0    |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                     | 比準価格                                                                             |                                |                     |                                                            | 805,000 円/㎡         |                 |                 |                                        |                                        |         |
|                             | 収益還元法                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                     | 収益価格                                                                             |                                |                     |                                                            | 618,000 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を中心とする住宅地域一帯及び、23区の中心部及び城北地域にも及ぶ。市場において中心となる価格帯は、6,000万円～10,000万円である。需要者の属性は、直接的には富裕層、パワーカップル層等、更には前記の層向けに住宅を供給する不動産開発業者や転売不動産業者等である。文京区は都心の利便性と良好な住環境を兼ね備えた住宅地域が多く、需要は旺盛である。但し、供給量は限定的であり、価格上昇圧力は大きい。    |                                                                                  |                                |                     |                                                            |                     |                 |                 |                                        |                                        |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                  | 当該地域は、一般住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域である。周辺では共同住宅も認められるが賃貸経営の投資採算性に基づく取引は少なく、賃料収入による収益性を重視した収益価格は低位となる傾向がある。同一需給圏から不動産取引の実態を反映した取引事例による比準価格は市場性を反映した試算精度の高い価格である。以上より比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地及び周辺公示地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                                                                  |                                |                     |                                                            |                     |                 |                 |                                        |                                        |         |
| (8) 公示価格                    | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                         |                                                                                                                                                                                                                     | ② 時点修正                                                                           | ③ 標準化補正                        | ④ 地域要因の比較           | ⑤ 個別的要因の比較                                                 | ⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)   | ⑦ 内訳            | 標準化補正           | 街路 0.0                                 | 地域要因                                   | 街路 +3.8 |
|                             | 標準地番号<br>文京-5                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                |                     |                                                            |                     |                 | 交通 0.0          | 交通 -2.3                                |                                        |         |
| 公示価格                        |                                                                                                  | 991,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                         |                                                                                  | $\frac{103.9}{100}$            | $\frac{100}{104.0}$ | $\frac{100}{129.3}$                                        | $\frac{104.0}{100}$ | 796,000         | 環境 0.0          | 環境 +27.0                               | 行政 +0.4                                |         |
|                             |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                |                     |                                                            |                     |                 | 画地 +4.0         | 行政 +0.4                                | その他 0.0                                |         |
|                             |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                |                     |                                                            |                     |                 | 行政 0.0          |                                        |                                        |         |
|                             |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                |                     |                                                            |                     |                 | その他 0.0         |                                        |                                        |         |
| (9) 指定基準地からの検討              | ① 指定基準地番号                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                     | ② 時点修正                                                                           | ③ 標準化補正                        | ④ 地域要因の比較           | ⑤ 個別的要因の比較                                                 | ⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)   | ⑦ 内訳            | 標準化補正           | 街路 0.0                                 | 地域要因                                   | 街路 +0.5 |
|                             | 文京(都)-5                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                |                     |                                                            |                     |                 | 交通 0.0          | 交通 -0.1                                |                                        |         |
| 前年指定基準地の価格                  |                                                                                                  | 960,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                         |                                                                                  | $\frac{106.3}{100}$            | $\frac{100}{104.0}$ | $\frac{100}{128.2}$                                        | $\frac{104.0}{100}$ | 796,000         | 環境 0.0          | 環境 +37.5                               | 行政 -7.1                                |         |
|                             |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                |                     |                                                            |                     |                 | 画地 +4.0         | 行政 0.0                                 | その他 0.0                                |         |
|                             |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                |                     |                                                            |                     |                 | 行政 0.0          |                                        |                                        |         |
|                             |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                |                     |                                                            |                     |                 | その他 0.0         |                                        |                                        |         |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規               |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                | ③ 価格形成要因の変動状況       | [ 一般的要因 ] 文京区内の住宅地に対する需要は旺盛である。供給は限定的であり、区内住宅地の地価は上昇傾向にある。 |                     |                 |                 |                                        |                                        |         |
|                             | 前年標準価格 750,000 円/㎡                                                                               |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                |                     | [ 地域要因 ] 熟成した既存住宅地域であり、地域要因に特別の変動は認められない。                  |                     |                 |                 |                                        |                                        |         |
|                             | ①-2 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                |                     | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動は無い。                                     |                     |                 |                 |                                        |                                        |         |
| 標準地番号                       |                                                                                                  | 公示価格                                                                                                                                                                                                                |                                                                                  | 円/㎡                            |                     |                                                            |                     |                 |                 |                                        |                                        |         |
| ②変動率                        |                                                                                                  | 年間                                                                                                                                                                                                                  | +6.0 %                                                                           | 半年間                            | %                   |                                                            |                     |                 |                 |                                        |                                        |         |