

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社T I A A
文京(都)-4	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 伊藤 剛 印
鑑定評価額	159,000,000 円	1㎡当たりの価格	974,000 円/㎡	

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1日	(6) 路線価	[令和3年1月]	780,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	文京区千駄木一丁目50番113 「千駄木1-11-8」			②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 高度(3種最高14m) (その他) 第1種文教地区 (70, 200)		
(2) 近隣地域	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				
	台形 1:1.2	住宅 RC3	中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域	北西6.5m区道	水道、ガス、下水	千駄木 550m				
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 15 m、北 20 m			②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 11.5 m、奥行約 14.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6.5m区道	交通施設	千駄木駅 南西方550m	法令規制	1 中専 (70, 200) 準防 高度(3種最高14m) 第1種文教地区	
(5) 鑑定評価の手法の適用	⑤地域要因の将来予測	当該地域は千駄木駅徒歩圏の中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域で、住環境は良好であり、今後も概ね現状を維持するものと予測する。コロナ禍ではあるが、住宅需要は概ね堅調であり地価はやや強含みで推移している。								
(4) 対象基準地の個別的要因	取引事例比較法	比準価格	1,010,000 円/㎡		方位形状	+1.0 0.0				
	収益還元法	収益価格	590,000 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、対象不動産の存する文京区及びその周辺区を中心とした閑静な住宅地域である。需要者の中心は文京区及び周辺区内に居住する比較的高所得者層の個人、転売目的の不動産業者等である。千駄木駅徒歩圏の既存住宅地域に存し住宅需要は概ね堅調である。需要層に幅があるため中心価格帯の把握はやや困難であるが、土地は標準的画地の規模を前提とすると1.5億円前後が需要の中心である。新築建売は供給が少なく、相場の把握はやや困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	千駄木駅徒歩圏の既存住宅地域に存し、周辺には中低層アパート、マンション等も存するが、元本価値に見合う賃料を収受することは困難で収益価格はやや低位に試算された。当該地域は収益性より居住の快適性を重視する地域であり、需要の中心は自用目的の戸建住宅である。よって、規範性を有する取引事例を中心として試算した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、さらに周辺公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 ■ 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +3.1 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 文京-17	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [101.6]	[101.0] 100	966,000	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 -1.8 交通 +1.9 環境 -5.0 行政 -2.5 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 [92.7]	[101.0] 100	976,000	その他 0.0			
(10) 前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[一般的要因] 区内の人口はほぼ横ばい傾向である。不動産取引件数は供給数の減少に伴い前年より減少。コロナ禍での景気状況に留意する必要がある。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 972,000 円/㎡	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		[地域要因] 中規模一般住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。住宅需要は堅調で地価はやや強含みで推移している。						
	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号		[個別的要因] 代替競争不動産との関係において、北西方位接面で概ね標準的である。個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円/㎡	②変動率		年間 +0.2 % 半年間 %						