

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アクシスアプレイザル
文京(都)-4	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 瀬野尾 有以
鑑定評価額	163,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,000,000 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1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 790,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格	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」				地積 (㎡)	163	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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(3種最高14m)					
	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	(その他) 第1種文教地区 (70, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 15 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地					
	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										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.5m区道	交通施設	千駄木駅 南西方550m	法令 1 中専 高度(3種最高14m) 第1種文教地区 (70, 200) 準防				
	地域要因の将来予測	文京区内の低層戸建住宅を中心とする既存住宅地域として熟成しており、今後も現状の住環境を維持し、地価水準は文京区内の住宅地に対する底堅い需要を背景に概ね堅調と予測する。										
(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	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,040,000 円/㎡				形状	0.0				
	収益還元法	収益価格	625,000 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、文京区及び周辺区を中心とした住環境に優れた閑静な既存住宅地域である。需要者の中心は主に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。近隣地域周辺での取引件数は乏しく、中心価格帯の把握はやや困難であるが、標準的画地の規模を前提とすると1.5～2億円程の水準と推定される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同じ文京区内の住環境に優れた類似地域の事例より求めた市場の取引水準を反映した価格である。周辺には中低層の共同住宅等も存するが、元本価値に見合う賃料を収受することが困難なため収益価格は低位に試算された。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の戸建住宅である。本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.5
	標準地番号	文京-17						交通	0.0		交通	+3.1
	公示価格	[101.8]	100	100	[101.0]	1,000,000	環境	0.0	画地	+5.0	行政	0.0
	1,040,000 円/㎡	100	[105.0]	[101.6]	100		行政	0.0	その他	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	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.8
	文京(都)-5							交通	0.0		交通	+1.9
	前年指定基準地の価格	[103.0]	100	100	[101.0]	1,010,000	環境	0.0	画地	+4.0	行政	-2.5
	932,000 円/㎡	100	[104.0]	[92.7]	100		行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	一般的要因 文京区は利便性の高さ、良好な居住環境及び教育機関の充実等から住宅地需要は堅調に推移している。										
	継続 新規	地域要因 中規模一般住宅地域として熟成しており、最寄駅から徒歩圏の利便性の高い住宅地として需要は堅調。地域要因に特段の変動はない。										
	前年標準価格	個別的要因 個別的要因に変動はない。										
	974,000 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	+2.7 %	半年間	%							