

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	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) (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			
(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	方位形状	+1.0 0.0			
(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/㎡							
	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成住宅地域である。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成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 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
	公示価格	[101.8] 100	100 [105.0]	100 [101.6]	[101.0] 100	1,000,000				
(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 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	[103.0] 100	100 [104.0]	100 [92.7]	[101.0] 100	1,010,000				
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規							
	前年標準価格	974,000 円/㎡								
の	-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	円/㎡								
の	変動率	年間	+2.7 %	半年間						
前	変動率	年間	%							