

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
文京(都) - 4	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 大樹

鑑定評価額	173,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,060,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

## 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]	820,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 9 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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(3種最高14m)(その他)第1種文教地区(70,200)	
(2) 近隣地域	台形	住宅 RC 3	中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域	北西6.5 m 区道	水道、ガス、下水	千駄木550 m		
	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 m、規模 160 ㎡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 6.5 m 区道	交通施設	千駄木駅南西方550 m	法令 1 中専(60,200)準防高度(3種最高14m)第1種文教地区
(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	1,100,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	682,000 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東部を中心とする住宅地域であり、特に高台に存する居住環境の良好な規模の大きい戸建住宅地と代替性が強い。当該地域における主な需要者層は個人富裕層であるが、転売・開発分譲を目論む不動産業者等も認められる。中心となる価格帯は標準的な規模で2億円程度と高額であるが、文教地区として名高く根強い住宅需要が認められること、金利は低位で推移していること等から需要は旺盛である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の戸建住宅の取引が中心である地域であり、類似地域において多数の戸建住宅の取引事例を収集することができた。一方、地域周辺では共同住宅もみられるが、賃貸経営の投資採算性に基づく取引は少なく、収益性については稀薄な地域であると思料する。以上より、類似不動産の取引市場の状況及び取引価格等の市場性を反映した比準価格を重視して収益価格を比較考量し、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と決定した。							
(8) 公価標準価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 -1.5 準 交通 0.0 域 交通 +3.1 化 環境 0.0 要 環境 +1.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,090,000 円/㎡	[104.1] 100	100 [105.0]	100 [102.6]	[101.0] 100	1,060,000		
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 地 街路 -1.8 準 交通 0.0 域 交通 +1.9 化 環境 0.0 要 環境 -4.0 補 画地 +4.0 因 行政 -2.5 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 960,000 円/㎡	[106.3] 100	100 [104.0]	100 [ 93.7]	[101.0] 100	1,060,000		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,000,000 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/㎡		価格変動形状要因	変動要因	需給動向及び世界情勢等から不透明感のみられるものの、金融緩和の継続及び投資物件の不足感等から地価は上昇傾向にある。 成熟している住宅地域であり、地域要因に格別の変動要因はない。 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +6.0 %	半年間 %					