

| | | | | |
|---------|---------------|----------|---------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | トラス総合鑑定 |
| 文京(都)-7 | 東京都 | 区部第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 安田 明芳 |
| 鑑定評価額 | 343,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,050,000 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3日 | (6)路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 810,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年6月14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 文京区小石川五丁目17番12 「小石川5-17-12」 | | | | 地積 (㎡) | 327 () | 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 | 2中専 (60, 300) 準防 高度(3種最高22m) | | | | | |
| | 1:1 | 共同住宅、住宅兼事務所 RC4F1B | 一般住宅、中層共同住宅等が混在する住宅地域 | 南東8m区道 | 水道、ガス、下水 | 茗荷谷 310m | (その他) 第1種文教地区 (70, 300) | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東20m、西40m、南30m、北30m 標準的使用 中低層住宅地 | | | | 標準的画地の形状等 | 間口約18.0m、奥行約18.0m、規模327㎡程度、形状正方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北8m区道 | 交通施設 | 茗荷谷駅 北東方310m | 法令規制 | 2中専 高度(3種最高22m) 第1種文教地区 (70, 300) 準防 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 高台の閑静な住宅地であり、地域は成熟している。特別な変動要因もなく、概ね現状を維持して行くものと思料される。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中低層住宅地 | | | | | (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 | 1,070,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 703,000 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、文京区内の準優良住宅地域。画地面積が大きく総額も大きくなることから、供給は限定的であり、需要者も富裕層の個人が中心となる。文京区内の買い替えの他、他区からの流入も見られる。需要の中心となる価格帯は、地積300㎡程度で総額2億円から3億円と見られる。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域及びその周辺地域は、中規模以上の個人住宅を中心とし、中低層共同住宅も見られる住宅地域であり、賃貸マンション等の収益物件も散見される。主な市場参加者は住宅地の取得を前提とした中所得者層以上の個人となり、市場での取引動向に着目して行動するものと思われる。よって、取引動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標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 | 代表標準地 標準地番号 | 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/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 1,010,000 円/㎡ | [104.0] 100 | 100 [104.0] | 100 [100.0] | [104.0] 100 | 1,050,000 | | | | | |
| (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 | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| (10) 対年の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | 前年標準価格 | 986,000 円/㎡ | | | [要因] | 景気は上向きで推移している。マンションを中心に旺盛な住宅需要を背景に不動産市場は堅調である。 | [地域] | 文京区内の既成住宅地域である。建築資材高騰の影響は無視できないが、住宅需要は旺盛でマンションを中心に堅調に推移している。 | [個別的] | 南東向き画地である。基準方位が北であることから、日照等の点で優る。個別的要因に特段の変動はない。 | |
| | -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 | 文京-10 | | | | | | | |
| | 公示価格 | 1,010,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +6.5 % | 半年間 +4.0 % | | | | | | | | | |