

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 Value Labo
文京(都)-1	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 角田 綾子

鑑定評価額	196,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,120,000 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 2日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	860,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		文京区本駒込一丁目11番115 「本駒込1-16-5」				地積 (㎡)	175 ()	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 (2種最高14m)			
	1.2:1	住宅 W2		中規模住宅が多い閑 静な住宅地域		西5.4m区道	水道、 ガス、 下水	本駒込 460m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 20 m、南 25 m、北 50 m 標準的使用 低層住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 ㎡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 5 . 4 m区道	交通 施設	本駒込駅 北西方460m	法令 規制	1 中専 (60, 200) 準防 高度 (2種最高14m)		
	地域要因の 将来予測	閑静な住宅地域として熟成した環境を形成しており、大差無く推移すると予測する。地価水準は堅調に推移しているが、今後については経済動向及び不動産施策の如何と判断する。											
(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	+2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		1,180,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		723,000 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、文京区を中心とした居住環境良好な住宅地域と把握される。想定需要者層は、区内及び周辺区部在住の個人富裕者層及び転売目的の不動産事業者等である。市場需給動向は、需要が根強い反面、供給が限定されているため取引価格は引き続き上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、画地規模により様々であるが、標準的画地の規模で土地総額2億円程度と把握した（建物付の取引に中心価格帯は見い出せなかった）。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	各試算価格の前提となるマーケット資料の信頼性は高く、その手順も適切と判断されるが、基準地は行政条件の制約に加え、価格水準に見合った賃料を収受し得ないこと等より、収益価格は低位に試算される結果となった。近隣地域においては、居住の快適性を指標に自己使用目的で売買されることが主たる取引と想定され、よって市場実勢を反映した比準価格を中心に収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	代表標準地 標準地番号 文京-5		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 +2.6 交通 -1.4 環境 -8.0 行政 +5.0 その他 0.0		
	公示価格 1,070,000 円/㎡		[104.2] 100	100 [104.0]	100 [97.7]	[102.0] 100	1,120,000						
(9) 指定 から の 検 討	指定基準地番号 文京(都)-5		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 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 -0.7 交通 +0.8 環境 -1.0 行政 -2.5 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 1,020,000 円/㎡		[107.8] 100	100 [104.0]	100 [96.6]	[102.0] 100	1,120,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,040,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 人口・世帯数は微増、取引件数は回復傾向。取引価格は引き続き上昇傾向にある。							
	-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/㎡					[地 域] 交通利便性及び街路条件に恵まれた高台の住宅地域である。地域要因及び同一需給圏内の相対的位置に特段の変動は認められない。							
	変動率 年間 +7.7 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。							