

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定事務所
文京(都)-4	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 吉澤 真美
鑑定評価額	207,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,270,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	970,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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				倍率種別	

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)				
	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 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 規制	1 中専 (70, 200) 準防 高度(3種最高14m) 第1種文教地区			
	地域要因の 将来予測		旧来からの閑静な住宅地域であり、地域要因に格別の変動はなく当分の間現状を維持すると予測する。											
(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 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		1,320,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		838,000 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低層住宅地域と判定した。典型的需要者は自己用の住宅取得目的の個人で、中高所得者層が中心である。住環境・教育環境とも良好で都心への通勤利便性にも富むことから、文京区内のみならず他区からの住宅需要者の参入も見られる。一方で供給は少ないことから売り物件が出れば高値で取引される傾向にあり、地価は上昇傾向で推移した。対象基準地と同規模の土地の中心価格帯は2億円前後である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	典型的需要者は収益性よりも居住の快適性や利便性を取引指標とする。比準価格は試算段階においてこれらの要因を反映して求められている。近隣地域は自用の戸建住宅地としての利用が多く、賃貸経営に基づく収益性に土地価格が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。以上より、より説得力を有するのは比準価格と判断して当該価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とした	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.3 +3.0 +5.0 0.0 0.0
	公示価格			$\frac{106.1}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{106.7}$	$\frac{101.0}{100}$		1,290,000					
(9) 指定 基準 地 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	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.8 +1.9 -4.0 -2.5 0.0
	前年指定基準地の価格			$\frac{110.9}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{93.7}$	$\frac{101.0}{100}$		1,260,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口増加率は都平均を大きく上回り、文教都市として住宅需要が高まっている。新設住宅着工戸数も増加傾向にある。							
	前年標準価格 1,140,000 円/㎡					[地 域 要 因]	地域限定の需要が認められる住宅地域。地域要因に変動はない。							
	-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					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡											
	変動率 年間 +11.4 %		半年間 %											