

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
文京(都)-2 宅地-1

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)-2	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士	角田 綾子	印
鑑定評価額	174,000,000 円		1㎡当たりの価格		1,140,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	910,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		文京区西片一丁目10番272 「西片1-11-5」				地積 (㎡)	153 ()	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 低専 (60, 150) 準防 高度(1種)			
	1:2.5	住宅 L S2		中規模一般住宅が多 い高台の住宅地域		南5.4m区道	水道、 ガス、 下水	春日 460m		(その他) 第1種文教地区 (70, 150)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 25 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 8 m、奥行 約 20 m、規模				160 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	従来から名声のある文京区 を代表する優良住宅地域の 1つ		街 路	基準方位北5.4 m区道	交通 施設	春日駅 北東方460m		法令 規制	1 低専 (70, 150) 準防 高度(1種) 第1種文教地区		
	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、大差なく推移するものと予測する。地価水準は上昇基調で推移して きたが、コロナ禍で様子見傾向が強く、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 <					