

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセット・バリユエーション・パートナーズ		
文京(都)-3	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士	吉村 克	印
鑑定評価額		66,600,000 円		1㎡当たりの価格		732,000 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 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	600,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		文京区本駒込五丁目5番9「本駒込5-56-11」				②地積 (㎡) ()		91		⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 300) 準防高度 (3種最高24m)							
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅のほかに、共同住宅がみられる住宅地域		南東4.2m区道		水道、ガス、下水	駒込 470m		(その他) (90, 252)						
(2)	①範囲		東 35 m、西 55 m、南 0 m、北 40 m				②標準的使用		低層住宅地								
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 9.0 m、規模 91 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	とくにない		街路		基準方位：北 4. 2 m区道		交通施設		駒込駅 南東方470m		法令規制	近商 (90, 252) 準防高度 (3種最高24m)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域において、格別な地域要因の変動は認められず、今後当分の間は、現状の土地利用を前提に推移するものと予測される。															
(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 +4.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		748,000 円/㎡						(4)対象基準地の個別的要因		方位 +4.0				
	収益還元法		収益価格		614,000 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	文京区内の既存住宅地域を供給圏とし、需要圏域は文京区内をはじめ、23区部のうち都心部にも及ぶ。市場において中心となる価格帯は、5,000万円～8,000万円であり、需要者の属性は、富裕層及び富裕層向けの住宅を開発し販売する不動産開発業者あるいは、転売を目的とする不動産業者である。都心にあつて交通利便性の良好な住宅地であり、需要は旺盛であるが、熟成度が高く、供給余力は限定的である。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内より収集した取引事例により取引事例比較法を適用して得た比準価格は市場性を反映し試算精度の高い価格である。近隣地域では収益性に基づく共同住宅も見受けられるものの投資採算性を反映した取引は相対的に少ない。よって本件においては、取引事例比較法に相対的な規範性があるものと判断し、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地の標準価格及び周辺標準地の公示価格との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおりに決定した。																
(8)公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +4.0	
	標準地番号 文京-5													交通 0.0 交通 -2.5		環境 0.0 環境 +22.0	
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +0.5	
	文京(都)-5													交通 0.0 交通 0.0		環境 0.0 環境 +36.0	
	前年指定基準地の価格		[100.5]		100		[104.0]		[104.0]		734,000			画地 +4.0 行政 -7.1		その他 0.0	
	927,000 円/㎡		100		[104.0]		[127.0]		100		734,000			行政 0.0 行政 0.0		その他 0.0	
(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 文京区内の住宅地に対する需要は旺盛で、コロナ禍にあつても区内住宅地の地価は横這いからやや上昇傾向にある。										
	前年標準価格 730,000 円/㎡						[地域要因] 既存住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動はない。										
	①-2 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						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号 公示価格 円/㎡																
	②変動率	年間	+0.3 %	半年間	%												