

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	文京本郷不動産鑑定
文京（都） - 5	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 千佳子 印

鑑定評価額	92,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	932,000 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]	740,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		文京区白山四丁目 3 1 0 番 3 2 「白山 4 - 2 8 - 1 8」				地積 (㎡)	99 ()	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				
	1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の住宅が多い利便性の良い住宅地域		南東4.7 m 区道	水道、 ガス、 下水	白山400 m		高度(1種) (その他) (70,150)				
(2) 近隣地域	範囲		東 45 m、西 60 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 10 m、奥行 約 10 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 正方形						
	地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北 4 . 7 m区道	交通	白山駅南西方400 m		法令 1 低専 (70,150) 準防			
		事項			路		施設			規制 高度(1種)			
(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	963,000 円 / ㎡		収益還元法	収益価格	488,000 円 / ㎡	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡	開発法
(6) 市場の特性		同一需給圏は、白山等の文京区内の住環境が比較的良好な住宅地域の圏域である。需要者の属性は、文京区内の在住者の他に区外から参入する個人又は建売業者等が中心である。市場の需給動向は、コロナ禍であっても従来からの良質な居住性や利便性等を反映して需要の底堅さがみられる。市場での需給の中心となる価格帯は、土地は基準地程度の規模で概ね 9 千万円台程度であり、複合不動産の総額は建物等により個別である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は、低層一般住宅が多い住宅地域であり、居住環境の快適性等を重視した自居目的の取引が中心である。比準価格は、類似地域の取引事例を採用し市場性を反映した価格である。想定建物の賃貸収入による収益性を重視した収益価格は低位となる傾向があり、当該基準地も同様である。よって、居住性等を重視する住宅地域であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示価格 と 格し を た	■代表標準地 □標準地 標準地番号 文京 - 7		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 街路 0.0	地 街路 0.0			
	公示価格 927,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	932,000		標準 交通 0.0	域 交通 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準 検 地 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 街路 0.0	地 街路 0.0			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 交通 0.0	域 交通 0.0			
(10) 対年々 象標の 基準検 準価 討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 927,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	景気は、新型コロナの影響による落ち込みから持ち直しつつある。各種経済政策の効果により住宅需要も回復に向かうとみられる。						
	- 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 文京 - 7					〈地域 要因〉	重要な変動はない。白山駅を最寄り駅とする高台の住宅地域であり、良好な居住環境は維持されている。						
	公示価格 927,000 円 / ㎡					〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+0.5 %	半年間		+0.5 %							