

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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

鑑定評価額	95,000,000 円	1㎡当たりの価格	960,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 4 年1月]	760,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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					

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310番32「白山4-28-18」				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)準防高度(1種)(その他) (70,150)	
(2) 近隣地域	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		
	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	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.7 m 区道	交通施設	白山駅南西方400 m	法令 1 低専(70,150)準防高度(1種)
地域要因の将来予測	熟成された住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。当面は、良好な居住環境が維持されるものと予測する。							
(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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	995,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	505,000 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、白山等を中心に文京区内の住環境が比較的整った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転入する個人若しくは建売業者等が中心である。市場の需給動向は、コロナ禍でも住宅投資が底堅く、良好な居住性等を反映して需要は堅調である。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1億円前後であり、複合不動産の総額は建物等により個別的である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層一般住宅等が建ち並ぶ環境が良好な住宅地域である。居住の快適性や利便性等を重視する自用を前提とした住宅取得の傾向が強く、賃料収入による収益性を重視した収益価格は低くなる傾向がある。当該基準地も同様であり、居住環境等が注目される住宅地域であることから、不動産取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 文京 - 7					960,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-						標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年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 932,000 円/㎡			価格変動形状形成要因の	変動	状況	要因	
	- 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 公示価格 946,000 円/㎡							
変動率		年間 +3.0 %	半年間 +1.5 %	(一般的) 景気は、コロナ禍による落ち込みから回復しつつある。不動産需要も持ち直しているが、物価高の景気への悪影響が懸念されている。 (地域) 重要な変動はない。白山駅を最寄り駅とし、閑静な住環境が保たれた高台の住宅地域である。 (個別的) 個別的的要因に変動はない。				