

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉田総合鑑定所
文京(都)-6	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 吉田 雅一 印
鑑定評価額	117,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	933,000 円/m ²	

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]	740,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 3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		文京区本郷五丁目3 8 2 番 7 9 「本郷5 - 1 4 - 5」				地積 (㎡)	125 ()	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 住居 (60, 300) 準防 高度(3種最高22m)				
	1:2	住宅 W3		一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		南4m私道	水道、 ガス、 下水	本郷三丁目 600m		(その他) (70, 160)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 35 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 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 道 路	基準方位北4 m私	交通 施設	本郷三丁目駅 北西方600m		法令 規制	1 住居 高度(3種最高22m) (70, 160) 準防			
	地域要因の 将来予測		既成の一般住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ安定的に推移していくものと予測する。											
(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			+5.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		961,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		738,000 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、山手線内の高台にある最寄駅徒歩圏の住宅地であるが、需要者の過半は、文京区内の居住者又は投資用アパート等の個人・法人投資家である。本郷地区は、文京区内にあって供給が少なく、需要が多い地域である。土地は、約80㎡で8000万円前後が需要の中心と見られる。新築建売住宅では一億円～一億五千万円前後が需要の中心とみられる。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		低層戸建住宅が多い地域で、近隣地域及び類似地域においては収益性よりも居住の快適性を重視した自己利用の取引が多い地域。周辺に投資用不動産も見られ、収益還元法を採用したが、投資額に見合った期待賃料を収受できず収益価格は地域の価格水準に及ばなかった。近隣地域の標準地と同等な取引事例を多く採用できたため、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 規 格 公 示 価 格 と した	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 文京-15		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 0.0	地域 要因	街路 +1.6			
	公示価格 821,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [88.8]	[105.0] 100	933,000		交通 0.0		交通 +2.8			
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 -15.0			
	文京(都)-5								画地 +4.0		行政 0.0			
	前年指定基準地の価格		[100.5] 100	100 [104.0]	100 [100.6]	[105.0] 100	935,000		行政 0.0		行政 -0.5			
	927,000 円/㎡								行政 0.0		行政 -0.5			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 928,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[要 因]	区内人口微減、留学生等外国人減少で世帯数減少傾向。不動産取引件数は減少傾向だが、需要は旺盛であり、価格は微増又は横ばい。								
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	特になし							
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						