

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	株式会社さくら総合事務所
文京(都) - 6	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 牛木 啓貴

鑑定評価額	120,000,000 円	1㎡当たりの価格	961,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	760,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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) (その他) 第1種文教地区 (70,160)	
	1:2	住宅 W 3	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南4 m 私道	水道、ガス、下水	本郷三丁目600 m		
(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 特にない		街 標準方位北 4 m 私道	交通 本郷三丁目駅北西方	法令 1 住居 (70,160) 準防高度(3種最高22m) 第1種文教地区	規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅、低層共同住宅が建ち並ぶ居住環境の良好な住宅地域であり、今後も現状のまま推移していくものと予測される。						
(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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	985,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	742,000 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	同一需給圏は文京区内に存し、周辺に戸建住宅等が見られる住宅地域である。主たる需要者は居住を目的とした個人富裕層等である。最寄り駅周辺は生活利便性が高く、教育機関も充実していることからコロナ禍の影響は限定的で需要は堅調である。敷地規模により取引単価は異なる面があるものの、地積 1 0 0 ㎡程度の更地を前提とすれば 9 千万円 ~ 1 億円、新築分譲住宅では 1 億円 ~ 1 億 5 千万円程度と推定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の取引事例から適切に試算されている。一方、収益価格は収益性に着目した価格であり、収益不動産を想定して試算されている。各試算価格はいずれも豊富かつ適切な資料により求められたが、主たる需要者は収益性よりも居住の快適性等を重視する傾向にあり収益価格は低位となった。したがって比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との均衡も考慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 地 街路 +1.6	
	標準地番号 文京 - 15						準 交通 0.0 域 交通 +2.8	
	公示価格 837,000 円/㎡	[101.5] 100	100	100	[105.0] 100	966,000	化 環境 0.0 要 環境 -15.0	
		100	[104.0]	[88.8]	100		補 画地 +4.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +2.7	
	文京(都) - 5						準 交通 0.0 域 交通 +1.5	
	前年指定基準地の価格 932,000 円/㎡	[103.0] 100	100	100	[105.0] 100	963,000	化 環境 0.0 要 環境 -3.0	
		100	[104.0]	[100.6]	100		補 画地 +4.0 因 行政 -0.5	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら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 933,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	文京区は教育機関の充実、良好な治安等によりブランド力があり、コロナ禍の影響も軽微で住宅地需要は堅調に推移している。		
	- 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					〔地域要因〕	戸建住宅、低層共同住宅が建ち並び、居住環境、生活利便性に優れていることから人気が高く、住宅地需要は堅調である。	
	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/㎡)	〔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/㎡							
	変動率 年間 +3.0 % 半年間 %							