

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Values include 文京(都) - 6, 東京都, 区部第4, 氏名, 不動産鑑定士 佐々木 千佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 128,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,020,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月], 790,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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)(その他)第1種文教地区(70,160). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 1,070,000 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、文京区内の利便性等が比較的良好一般住宅等が見られる住宅地域の圏域である。需要者の属性は、文京区内外から参入する個人又は建売業者が中心となっている。市場の需給動向は、住宅取得志向の根強さを背景に利便性の高い住宅向け不動産の需要は堅調である。市場での中心価格帯は、規模及び需要者の属性等により異なるが、土地は基準地程度の規模で概ね1億円程度から1億5千万円程度、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、一般住宅や低層の共同住宅等が見られる住宅地域である。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。居住性等を重視する自用を前提とした住宅取得の取引が多い地域であるため、継続的な収益獲得を目的とする需要者が重視する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、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公規価示標準格と格しをた: 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/㎡), 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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/㎡), 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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 961,000 円/㎡, -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/㎡, 変動率, 年間 +6.1%, 半年間 %.