

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 Value Labo
文京(都)5-10	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 角田 綾子 印
鑑定評価額	223,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,560,000 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 1日	(6) 路線 価	[令和 3年 1月]	1,150,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		文京区白山一丁目9 0 番 6 「白山1 - 3 3 - 2 6」			地積 (㎡)	143 ()	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		商業 (80, 600) 防火 高度(最高46m)		
	1:1	店舗兼共同住宅 S R C 10		中小規模の店舗兼共 同住宅等が建ち並ぶ 商業地域	北西16.4m都道	水道、 ガス、 下水	白山 80m		(その他) (100, 600)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 12 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m					標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11.5 m、奥行 約 12 m、規模			140 ㎡程度、形状 ほぼ整形					
	地域的特性	特記 事項	白山上交差点に向かって上 りの傾斜地となっている。		街 路	1 6 . 4 m都道	交通 施設	白山駅 北方80m	法令 規制	商業 (100, 600) 防火 高度(最高46m)	
	地域要因の 将来予測	比較的繁華な商業地であり、大差なく推移するものと予測する。地価水準は上昇基調で推移してきたが、コロナ禍で様子見傾向が強く、今後については経済動向及び不動産施策の如何と判断する。									
(3)	最有効使用の判定					中高層店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因	ない		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,630,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		1,480,000 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	東京メトロ南北線本駒込駅からも徒歩4分程度に位置する商業地域である。同一需給圏は交通利便性に恵まれた高容積の商業地域と把握される。主たる想定需要者層は、賃貸マンション開発業者、個人投資家層、転売目的の不動産事業者等である。市場需給動向は、コロナ禍にあっても需要が根強い一方、供給が限定的であるため、大きな値崩れは無く高値圏で推移している。中心価格帯は規模により様々であるが、標準的画地の規模で土地総額2億円程度と把握した。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	売買市場及び賃貸市場共に成熟しており、各試算価格の前提となるマーケット資料の信頼性は高く、その手順も適切と判断される。また近隣地域の立地条件及び基準地の画地条件等から、自己利用（開発含む）または賃貸マンション建設目的のいずれの取引も想定され、よって本件では、取引市場の実態を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格を相互に関連付け、指定基準地等との検討、コロナ禍の影響等も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規 価 公 示 準 則 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 文京5-16		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 +5.2
	公示価格 1,460,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	[100.0] 100	1,540,000		交通 0.0	交通 -7.4	
(9) 指定 基準 地 からの 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	環境 -3.0	
	文京(都)5-7								画地 0.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [85.6]	[100.0] 100	1,570,000		行政 0.0	行政 -7.0	
	1,330,000 円/㎡								その他 0.0	その他 -1.0	
(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 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	コロナ禍で人口・世帯数は減少、不動産取引件数も減少傾向だが、新設住宅着工戸数は増加しており、取引価格への影響は限定的である。					
	-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 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	地域要因及び同一需給圏内の相対的位置に特段の変動は認められない。				
	変動率 年間 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。			