

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
鑑定評価額	229,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,600,000 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]	1,260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月1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	文京区白山一丁目90番6「白山1-33-26」			地積(m ²)	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)								
(2)近隣地域	1:1	店舗兼共同住宅SRC10	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)							
	範囲	東12m、西30m、南20m、北20m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地									
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約11.5m、奥行約12m、規模140㎡程度、形状ほぼ整形			(4)対象基準地の個別的要因	ない									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設			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いるが、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。													
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			1,680,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格			1,510,000 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、需要が根強い一方、供給が限定的であるため、引き続き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2.5億円程度と把握した。														
(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、指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8)公示価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+5.2	
	標準地番号	文京5-16							街路	0.0	交通	-7.4	環境	-2.0	
(9)指定からの検討	公示価格	1,500,000 円/㎡	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [95.5]	100	1,600,000	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
	指定基準地番号	文京(都)5-7						行政	0.0	その他	0.0	街路	0.0		
(10)対年の検討	前年指定基準地の価格	1,340,000 円/㎡	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [87.4]	100	1,590,000	交通	0.0	環境	-7.0	行政	-7.0		
	前年標準価格	1,560,000 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規			価格変動要因	[要因]	人口・世帯数は微増、取引件数は回復傾向。取引利回りも引き続き低下し、取引価格はコロナ禍前の水準を回復して上昇傾向にある。								
	-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]				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。		
(10)対年の検討	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%	[個別的要因]							個別的要因に変動はない。		