

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	I A C 財産設計株式会社
文京(都)-5	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 竹内 敬雄
鑑定評価額	109,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,100,000 円/m <sup>2</sup>	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	840,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 18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		文京区白山四丁目3 1 0 番3 2 「白山4 - 2 8 - 1 8」				地積 (㎡)	99 ( )	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 低専 ( 60, 150 ) 準防 高度(1種)					
	1.2:1	住宅 W2	中小規模の住宅が多い 利便性の良い住宅 地域		南東4.7m区道	水道、 ガス、 下水	白山 400m		(その他) ( 70, 150 )					
(2) 近隣地域	範囲		東 45 m、西 60 m、南 25 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 10 m、規模			100 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 4 . 7 m区道	交通 施設	白山駅 南西方400m		法令 規制	1 低専 ( 70, 150 ) 準防 高度(1種)			
	地域要因の 将来予測		文京区内の熟成された住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。当面は、良好な居住環境が継続するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位				+4.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格					1,160,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格					573,000 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、文京区内に所在する白山等の住環境が比較的整った住宅地域の圏域である。需要者の属性は、主に文京区内の在住者の他に区外から転入する個人、若しくは不動産開発業者又は転売業者等である。市場動向は、不動産投資の底堅さと、良好な居住性等を反映して需要は旺盛である。供給の中心となる価格帯は、土地は基準地程度の規模で概ね1億1千万円程度である。複合不動産等の総額は需要者の属性や規模や建物等により個別的である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は低層一般住宅等が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域である。居住の快適性や利便性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。投資家層等の観点からの賃料収入による収益性を重視した収益価格は低位となる傾向が認められる。以上から、当該地域は居住性を重視する住宅地域であることから不動産取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした価格を	代表標準地 標準地番号	標準地 文京-7	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 1,050,000 円/㎡		[ 104.8 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 104.0 ] 100	1,100,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定からの 基準地 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他			地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地 の前年の 標準価格 等か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,020,000 円/㎡				価格 形成 要因 の 変動 状況	[ 一般的 要因 ]	不動産需要は堅調に推移している。物価高と金利動向が今後の景気の懸念材料となる。							
	-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 文京-7 公示価格 1,050,000 円/㎡					[ 地 域 要因 ]	白山駅を最寄り駅として比較的高い位置に所在する。閑静な居住環境に変動はない。							
						[ 個別的 要因 ]	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+7.8 %	半年間		+4.8 %								