

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	文京本郷不動産鑑定
文京(都)5-1	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 千佳子 印

鑑定評価額	157,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,290,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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]	1,030,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25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		文京区関口一丁目4番16 「関口1-44-5」				地積 (㎡)	122 ()	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 (80,500) 防火				
	1:2	事務所、店舗兼共同住宅 RC5	事務所ビル、共同住宅等 が建ち並ぶ商業地域		北35 m 都道	水道、 ガス、 下水	江戸川橋230 m		高度(最高39m) (その他) (100,500)				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 20 m、北 35 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	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	特記事項		特にない		街路	3 5 m都道		交通施設	江戸川橋駅西方230 m		法令規制	商業 (100,500) 防火 高度(最高39m)
	地域要因の将来予測	新目白通り沿いの商業地域であり、地域要因に特に変化は見られないことから、当面は事務所ビル、店舗兼共同住宅等が見られる商業地域として推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		中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 1,360,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 1,150,000 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、文京区を中心とする幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域の圏域である。需要者の属性は、主として賃貸マンション建設目的の法人、中小企業経営者等の法人、不動産業者等である。市場の需給動向は、都道沿いの街路条件及び行政的条件等により供給が限定的な反面需要は比較的底堅い。市場での中心価格帯は、土地の総額は、基準地程度の規模で概ね1億5千万円以上であり、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		当該基準地は、新目白通り沿いに存し、高度利用により市場性及び収益性が期待される地域である。比準価格は、類似地域の事例を採用し、取引の実態を反映している価格である。収益価格は、店舗兼共同住宅を想定建物として、賃貸収入に基づく安定的で継続的な収益性を反映した理論的な価格であるが想定事項が含まれる。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、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 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 文京 5 - 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	標準街路	0.0	地域	街路	-1.0
	公示価格 1,530,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [118.9]	[100.0] 100	1,290,000		標準交通	0.0	地域	交通	+3.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 文京(都) 5 - 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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準交通	0.0	地域	交通	-3.0
	前年指定基準地の価格 1,330,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [103.9]	[100.0] 100	1,290,000		標準環境	0.0	地域	環境	+4.0
(10) 対年 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 1,290,000 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/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的要 因〕	景気は、新型コロナの影響による落ち込みから持ち直しつつある。各種経済政策の効果により不動産需要も回復に向かうとみられる。							
						重要な変動はない。幹線道路沿いの行政的条件が良い商業地域としての特性を維持している。							
						個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %												