

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラス総合鑑定
文京(都)5-1	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 安田 明芳
鑑定評価額	162,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,330,000 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] 路線価又は倍率	1,050,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	文京区関口一丁目44番16 「関口1-44-5」				地積 (㎡)	122 ()	法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 高度(最高39m) (その他) (100,500)			
	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						
	1:2	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35m都道	水道、ガス、下水	江戸川橋 230m						
(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	3.5m都道	交通施設	江戸川橋駅 西方230m	法令規制	商業高度(最高39m) (100,500) 防火			
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域である。商業地域として成熟しており、概ね現状を維持してゆくものと予測される。										
(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	1,390,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,250,000 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、文京区内の幹線道路沿いの路線商業地域であり、隣接区も含む。需要者は、収益用不動産を取得し、運営することを目的とした資金力を有する事業者の他、店舗付マンション用地の取得を目的とした不動産業者等が想定される。土地を求める需要者の取得意欲は旺盛であるが、反面不動産市場は供給不足感が否めない。需要の中心となる土地価格帯は150㎡程度で、2億円～2億5千万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は文京区内の幹線道路沿いの商業地域に存する事例から比準して試算しており、実証的な試算価格である。収益価格は賃貸経営に基づく投資採算性を示した試算価格であり、また地域的に収益性を指向することから、説得力を有する試算価格である。以上、両試算価格の規範性は、ほぼ同等であることから、比準価格及び収益価格を相互に関連づけ、さらに指定基準地及び公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +9.0 行政 +7.0 その他 0.0
	標準地番号	文京5-7					1,330,000					
	公示価格	1,560,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [118.9]	[100.0] 100						
(9) 指定からの検討	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +4.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	1,340,000 円/㎡	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [104.9]	[100.0] 100	1,320,000					
(10) 対年の検討	-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/㎡	
	変動率		年間	+3.1 %	半年間	%						
	[要因]		[一般的] 企業法人及び不動産業者を中心に幹線道路沿いのビル用地の取得需要は旺盛であり、市場は回復傾向である。									
	[地域]		[地域] 文京区の幹線道路沿いに、店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ成熟した商業地域である。地域要因に特段の変動はない。									
	[個別的要因]		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。									