

1 基本的事項

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 4 番 1 6 「関口 1 - 4 4 - 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 高度(最高39m)		
	1:2	事務所、店舗兼共同 住宅 R C 5		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		(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		1,490,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		1,340,000 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1 5 0 ㎡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路線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 とした	□ 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 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -1.0	
	公示価格 1,640,000 円/㎡		[104.2] 100	100 [100.0]	100 [121.1]	[100.0] 100	1,410,000		交通 0.0		交通 +3.0	
(9) 指定 基準地 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	環境 0.0	地域 要因	環境 +11.0	
	前年指定基準地の価格 1,390,000 円/㎡		[107.2] 100	100 [100.0]	100 [105.9]	[100.0] 100	1,410,000		画地 0.0		行政 +7.0	
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,330,000 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		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。						
	-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]		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。						
	変動率 年間 +6.8 % 半年間 %			[個別的 要 因]		個別的要因に特段の変動はない。						