

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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		文京区本駒込五丁目4番7 「本駒込5-4-6」				地積 (㎡)	339 ()	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最低7m)			
	1:1	店舗兼共同住宅 SRC12		中高層マンション、 低層店舗が混在する 商業地域		北西25m都道	水道、 ガス、 下水	駒込 550m		(その他) (100, 600)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 20 m、北 45 m				標準の使用	高層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 19 m、規模				340 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路 2 5 m都道		交通 施設	駒込駅 南方550m		法令 規制	商業 高度(最高46m最低7m) (100, 600) 防火		
	地域要因の 将来予測	商業ビル等と共同住宅の混在の状況が当面は続くものと予想されるが、将来的には共同住宅への建て替えが進むものと 予測される。											
(3)	最有効使用の判定						高層店舗住宅併用地		(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				1,530,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				1,360,000 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、都区部幹線道路沿い商業地域。需要者の中心は、マンション開発事業者が中心であるが近年の用地仕入 れ需要は多いが供給は少ない。土地は一種当たりで70～80万円/坪前後が必要の中心とみられる。新築分譲マンシ ョンでは6,000万円前後～8,000万円前後の売り出し価格が多く見られる。賃貸共同住宅用地の需要もある地 域である。商業地の需要の中心となる価格帯はいくつで一概に決めがたい。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は限られた取引事例から適切な補修正のうえに求めたもので、本駒込、駒込地域において収集した。収益価格 は商業地の価格を求めるにあたっては指標となる価格であり、近隣地域及びその周辺では投資採算性をより重視した取 引が一般的である。したがって投資採算性を取り入れた収益価格を中心として、実証的な裏付けのある比準価格を比較 考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。												
(8) 規 価 公 示 価 格 と した	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 文京5-23		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 +0.5 交通 +4.4 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,550,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [115.4]	[100.0] 100	1,340,000						
(9) 指 定 基 準 地 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 -2.2 交通 +10.0 環境 -5.0 行政 -6.7 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,330,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [95.4]	[100.0] 100	1,410,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,370,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	区内人口微減、留学生等外国人減少で世帯数減少傾向。不動産 取引件数は減少傾向だが、需要は旺盛であり、価格は微増 又は横ばい。							
	-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]	特になし						
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					