

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)5-5	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 安田 明芳 印
鑑定評価額	359,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,260,000 円/m ²	

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 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	1,810,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		文京区本郷四丁目3 0 4 番3 外 「本郷4 - 1 - 3」				地積 (㎡)	159 ()	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	
	1:2.5	店舗、事務所兼住宅 S R C 9F1B		中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		西22m国道	水道、 ガス、 下水	本郷三丁目 120m		(その他) 第2種文教地区 (100, 600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 60 m				標準的使用	中高層店舗事務所併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 19 m、規模 159 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	2 2 m国道		交通施設	本郷三丁目駅 北東方120m		法令 規制 商業 高度最高46m 第2種文教地区 (100, 600) 防火
	地域要因の将来予測		幹線道路の交差点に至近で比較的高い商業地域である。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)	最も有効使用の判定						高層店舗事務所併用地		(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		2,380,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		2,070,000 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、一部隣接区も含む。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、商業系のビル経営者等が想定される。当該地域は、繁華性が優る他、良好な街路条件を活かした店舗付事務所ビル用地としての需要も見込まれる地域であり、需要は概ね堅調で、不動産市場は回復傾向で推移する。需要の中心となる土地価格帯は1 5 0 ㎡程度で、2億5千万円～3億円前後である。									
(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)規 価 公 示 標 準 と した 価格	□ 代表基準地 ■ 標準地 標準地番号 文京5-15		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 0.0 交通 -2.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,870,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.3]	[100.0] 100	2,270,000		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		街路 0.0 交通 +2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定 からの 基準 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,550,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [108.2]	[100.0] 100	2,240,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
(10)対 年 象 標 基 準 地 の 検 討 前 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 2,260,000 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		企業の営業自粛等で景気は依然停滞しているが、不動産業者を中心に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]		文京区の幹線道路の交差点至近の店舗付事務所ビルが建ち並び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 0.0 % 半年間 %				[個別的 要 因]		個別的要因に特段の変動はない。				