

鑑 定 評 価 書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 5日提出
文京(都)5-6 宅地-1

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)5-6	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	219,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,700,000 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 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,360,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		文京区湯島一丁目304番3 「湯島1-11-10」			②地積 (㎡)		129 ()		⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 600) 防火 高度最高60m (その他) (100, 600)		
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 RC8F1B		中高層事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶ商業地域		北26.9m区道		水道、ガス、下水	御茶ノ水 450m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 110 m、南 20 m、北 45 m					②標準的使用		高層店舗付共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない			街路	26.9m区道		交通施設	御茶ノ水駅 北方450m	法令規制	商業 高度最高60m (100, 600) 防火	
	⑤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	高層店舗付共同住宅地						(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 1,800,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 1,600,000 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マインドは高く、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 文京5-4		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 1,620,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.9]	[100.0] 100	1,710,000		交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 文京(都)5-2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+2.0
	前年指定基準地の価格		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [143.9]	[100.0] 100	1,690,000		画地	0.0		行政	-7.0
	2,550,000 円/㎡								行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,700,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[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。								
	①-2 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。								
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								
	年間	0.0 %	半年間		%								