

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)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉田総合鑑定所		
文京(都)5-8	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士	吉田 雅一	印
鑑定評価額		97,500,000 円		1㎡当たりの価格		1,060,000 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]	840,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		文京区本駒込二丁目2 8 番 8 6 「本駒込2 - 9 - 5」				地積 (㎡)	92 ()	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		近商 (80, 400) 防火 高度(3種最高31m)		
	1:2	事務所兼住宅 R C 4F1B		小売店舗、中小事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		南西17m国道	水道、 ガス、 下水	千石 130m		(その他) (100, 400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 40 m、南 10 m、北 20 m					標準的使用	中層店舗住宅併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、規模		100 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 7 m国道	交通施設	千石駅 南東方130m		法令 規制	近商 高度(3種最高31m) (100, 400) 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	中層店舗住宅併用地						(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 1,170,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 893,000 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の幹線道路沿い、準幹線道路沿いにある商業地域。主な需要者としては不動産開発事業者、投資家、事業者等が考えられる。近隣地域周辺は供給は少ないが、需要と供給のバランスは均衡している。商業地の需要の中心となる価格帯はいろいろ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、地域の経済的営みに基づく実勢価格を反映した実証的な価格である。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るが、やや低めに試算された。近隣地域周辺は敷地規模が相対的に小さく、投資採算性が他の地域よりやや劣るものと思料する。したがって比準価格を中心として、収益価格を比較考量し、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) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 文京5-26		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 -0.5	
	公示価格 1,070,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[100.0] 100	1,080,000		交通 0.0	交通 -5.4		
(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	環境 0.0	環境 +5.0		
	前年指定基準地の価格 1,330,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [125.0]	[100.0] 100	1,070,000		画地 0.0	行政 0.0		
									行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,050,000 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[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]		近隣地域内に商業施設(マルエツプチ)が出店し、人通りが増えた。					
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %											