

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アクシスアプレイザル
文京(都)5-8	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 瀬野尾 有以
鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,100,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月1日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 860,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月23日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別 倍
(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番86「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	17 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	最寄駅から近い国道沿いの中層の店舗兼共同住宅の利用が一般的な地域である。標準的使用は今後も同様に推移し、同種不動産への投資需要及び地価水準は概ね堅調と予測する。										
(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	1,210,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	900,000 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を中心として周辺区も含む幹線道路沿いの商業地であり、標準的使用は中層の店舗兼共同住宅である。需要者の中心は主に不動産投資会社及び個人富裕層等が想定される。容積率が確保できるマンション適地の商業地に対する需要は高い。土地取引の中心価格帯については、その立地や規模で個性が高く一概に把握することは困難であるが、個人富裕層も比較的投資しやすい総額数億円程度のものが多くみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層店舗兼共同住宅を標準的使用とする幹線道路沿いの商業地域に存する。比準価格は同一需給圏内の類似地域の事例を採用して求めており、市場の取引水準を適切に反映した価格である。一方収益価格は低位に求められたが、敷地規模が相対的に小さく利用率等から投資採算性がやや劣るものと思料する。本件では市場の実態をより反映した比準価格をやや重視し、収益価格を関連付け、周辺公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	-0.5
	標準地番号	文京5-26						交通	0.0		交通	-5.4
	公示価格	[102.1]	100	100	[100.0]	1,140,000	環境	0.0	環境	+5.0	行政	-0.5
	1,100,000 円/㎡	100	[100.0]	[98.3]	100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(9) 指定からの検討	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	街路	0.0	地域要因	街路	-0.2
	文京(都)5-7							交通	0.0		交通	+2.1
	前年指定基準地の価格	[103.7]	100	100	[100.0]	1,110,000	環境	0.0	環境	+15.0	行政	+6.7
	1,340,000 円/㎡	100	[100.0]	[125.0]	100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要 因]	一般的な	法人の資金調達環境は比較的安定しており、優良物件への投資需要は高く、共同住宅適地の低層利用から中高層共同住宅への転換が進む。					
	前年標準価格	1,060,000 円/㎡					[地 域]	[要 因]	文京区周辺のマンション適地の商業地への投資需要は引き続き高く、価格水準は堅調である。地域要因に特段の変動はない。			
	-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		[個 別 的]	[要 因]	個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地	標準地番号										
	標準地番号	公示価格		円/㎡								
	変動率	年間	+3.8 %	半年間	%							