

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
文京(都)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定事務所
文京(都)5-1	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 吉澤 真美
鑑定評価額	194,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,590,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月2日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,190,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月15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	所在及び地番並びに「住居表示」等		文京区関口一丁目4 4 番 1 6 「関口 1 - 4 4 - 5 」				地積 (㎡)	122 ()	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, 500) 防火 高度 (最高39m)	
	1:2	事務所、店舗兼共同 住宅 R C 5		事務所ビル、共同住 宅等が建ち並ぶ商業 地域		北35m都道	水道、 ガス、 下水	江戸川橋 230m		(その他) (100, 500)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 80 m、西 50 m、南 20 m、北 35 m				標準的使用		中層店舗付共同住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 16.0 m、規模				120 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	3 5 m都道	交通 施設	江戸川橋駅 西方230m		法令 規制 商業 (100, 500) 防火 高度 (最高39m)	
	地域要因の 将来予測		新宿区界付近に所在する幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、当分の間現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中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		1,720,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		1,450,000 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、文京区及び隣接区に所在する広幅員道路沿いの商業地域または商住混在地域である。典型的需要者は、賃貸ビルやマンションを建設し収益獲得を企図する投資家や不動産業者である。事務所や店舗よりも共同住宅の賃貸需要が優位にあることから、近年は容積率を活用した中高層マンションの立地が多い。投資用物件の需要は根強く、供給は限定的であることから地価は上昇傾向で推移した。対象基準地と同規模の土地の中心価格帯は2億円前後である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		典型的需要者は、収益性を主要な取引指標とする。比準価格は、実際の市場において投資家等が取得した事例を中心に求めており、投資家目線の収益性を反映した価格である。収益価格は、対象基準地上に最有効使用の建物を建築し賃貸することを想定して求めており、対象基準地の収益性を直接反映した価格である。以上より、2価格共に説得力を有すると判断して相互に関連付け、指定基準地等との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(8) 公示 標準 価格 とした 価格を	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 の標準価格 (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 -0.8 交通 +3.2 環境 +8.0 行政 +6.7 その他 0.0	
	標準地番号 文京5-7 公示価格 1,760,000 円/㎡		[106.4] 100	100 [100.0]	100 [118.0]	[100.0] 100	1,590,000				
(9) 指定 からの 基準 地 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 -3.2 交通 +4.1 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	文京(都)5-7 前年指定基準地の価格 1,490,000 円/㎡		[112.1] 100	100 [100.0]	100 [104.8]	[100.0] 100	1,590,000				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,420,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因	[一般的 要因]	春日・後楽園駅前の再開発事業がほぼ完了し地域整備が進んだ。区内各地で大規模開発が進行中で、地域の活性化が見込まれる。					
	-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]	地域要因に変動はない。神田川の浸水想定区域であるが、利便性が高いため住宅家賃は強含みて、投資需要は底堅い。					
	変動率 年間 +12.0 % 半年間 %				[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					