

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社さくら総合事務所   |
| 文京(都) - 7 | 東京都 | 区部第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 牛木 啓貴 印 |

|       |               |          |               |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 311,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 950,000 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] | 760,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月21日  | (5)価格の種類 | 正常価格     | 路線価又は倍率 | 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                                                                                                                                                                                                           |                                      | 文京区小石川五丁目 1 7 番 1 2<br>「小石川 5 - 1 7 - 1 2 」                                    |                 |                                                              |                 | 地積<br>(㎡)             | 327<br>( ) | 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        |            | 2 中専<br>(60,300)<br>準防                                                                       |  |
|                             | 1 : 1                                                                                                                                                                                                                      | 共同住宅、住宅兼事務所<br>R C 4F 1B             | 一般住宅、中層共同住宅等が混在する住宅地域                                                          |                 | 南東 8 m<br>区道                                                 | 水道、ガス、下水        | 茗荷谷 310 m             |            | 高度 (3 種最高 22m)<br>(その他)<br>第 1 種文教地区<br>(70,300)                                             |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                         | 東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 30 m          |                                                                                |                 |                                                              | 標準的使用           | 中低層住宅地                |            |                                                                                              |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                  |                                      | 間口 約 18 m、奥行 約 18 m、                                                           |                 | 規模                                                           |                 | 327 ㎡程度、              |            | 形状 正方形                                                                                       |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                      | 特記事項 茗荷谷駅前地区再開発により最寄り駅周辺の繁華性が高まっている。 |                                                                                | 街路 基準方位北 8 m 区道 |                                                              | 交通施設            | 茗荷谷駅北東方 310 m         |            | 法令 2 中専 (70,300) 準防<br>規制 高度 (3 種最高 22m) 第 1 種文教地区                                           |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                  |                                      | 茗荷谷駅周辺は生活利便性、交通接近性に優れた住宅地域で、戸建住宅、マンション等が混在している。今後も住環境の良好な住宅地として推移していくものと予測される。 |                 |                                                              |                 |                       |            |                                                                                              |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 中低層住宅地                                                                                                                                                                                                                     |                                      |                                                                                |                 |                                                              | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +4.0               |            |                                                                                              |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                    | 比準価格 972,000 円 / ㎡                   |                                                                                |                 |                                                              |                 |                       |            |                                                                                              |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                      | 収益価格 587,000 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に存し、居住環境に優れた熟成度の高い住宅地域である。主たる需要者は文京区内外の不動産業者、個人富裕層等である。最寄り駅周辺は生活利便性が高く、教育機関も充実していることからコロナ禍の影響は限定的で需要は堅調である。中規模画地はマンション用地としての利用のほか小規模画地に細分化される傾向も見られる。敷地規模により取引単価は異なる面があるものの、地積 3 0 0 ㎡程度の更地を前提とすれば 3 億円前後と推定される。 |                                      |                                                                                |                 |                                                              |                 |                       |            |                                                                                              |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の取引事例から適切に試算されている。一方、収益価格は収益性に着目した価格であり、収益不動産を想定して試算されている。各試算価格はいずれも豊かかつ適切な資料により求められたが、主たる需要者は収益性よりも居住の快適性等を重視する傾向にあり収益価格は低位となった。したがって比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ鑑定評価額を上記の通り決定した。                       |                                      |                                                                                |                 |                                                              |                 |                       |            |                                                                                              |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | ■代表標準地 □標準地<br>標準地番号 文京 - 10                                                                                                                                                                                               |                                      | 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<br>(円 / ㎡) | 内 訳        | 標準 街路 0.0 地 街路 0.0                                                                           |  |
|                             | 公示価格 945,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                         |                                      | [100.5]<br>100                                                                 | 100<br>[104.0]  | 100<br>[100.0]                                               | [104.0]<br>100  | 950,000               |            | 準 交通 0.0 域 交通 0.0<br>化 環境 0.0 要 環境 0.0<br>補 画地 +4.0 因 行政 0.0<br>正 行政 0.0 他 行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 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<br>(円 / ㎡) | 内 訳        | 標準 街路 0.0 地 街路 0.0                                                                           |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                           |                                      | [ ]<br>100                                                                     | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]                                                   | [ ]<br>100      |                       |            | 準 交通 0.0 域 交通 0.0<br>化 環境 0.0 要 環境 0.0<br>補 画地 正 行政 0.0 他 行政 0.0<br>その他                      |  |
| (10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 945,000 円 / ㎡<br>- 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<br>■代表標準地 □標準地<br>標準地番号 文京 - 10<br>公示価格 945,000 円 / ㎡                                                                               |                                      |                                                                                | 価格変動状況要因の       | 〈一般的要因〉 文京区は教育機関の充実等によりブランド力があり、コロナ禍の影響も軽微で住宅地需要は堅調に推移している。  |                 |                       |            |                                                                                              |  |
|                             | 変動率 年間 +0.5 % 半年間 +0.5 %                                                                                                                                                                                                   |                                      |                                                                                |                 | 〈地域要因〉 最寄り駅への接近性、生活利便性に優れ、周辺に教育機関が充実しているため人気が高く、住宅地需要は堅調である。 |                 |                       |            |                                                                                              |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                            |                                      |                                                                                |                 | 〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。                                         |                 |                       |            |                                                                                              |  |