

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]	1,960,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	文京区小石川一丁目2番5外 「小石川1-3-21」				②地積 (㎡)	778 ()	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	(その他) 地区計画等 (100,600)
	2:1	店舗兼事務所 SRC 8	中高層の店舗、事務所ビルが多い商業地域	東40 m 都道、 北側道	水道、 ガス、 下水	春日近接		

(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 70 m、北 20 m					②標準の使用	高層店舗付事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 39 m、奥行 約 20 m、規模 780 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	春日・後楽園駅前地区第一種市街地再開発事業の建築工事が進捗している。	街路	40 m都道	交通施設	春日駅近接	法令規制	商業(100, 600)防火地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	隣接地区の春日・後楽園駅前地区第一種市街地再開発事業では、南街区の文京ガーデンザサウス、北街区のパークコート文京小石川ザタワー等が竣工し、今後商業地としてより発展していくと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	高層店舗付事務所地			(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,800,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	2,320,000 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する最寄り駅に近接した商業地域である。当該地域における需要者層は高層店舗付事務所ビルの開発を目的とする不動産開発業者で、中心となる価格帯は標準的な規模を有する土地で20億円程度と想定する。コロナ禍の影響による事務所の不透明感はあるものの、規模の縮まった画地はマンション用地との競合により枯渇しており稀少性が高いこと、金融緩和の継続により金利は低位で推移していること等から相應の需要が認められる。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は市場における実際の取引事例価格を基礎としており、実証的な価格である。収益価格は対象不動産に最も有効使用の高層店舗付事務所を建築し賃貸することを想定しており、賃貸経営の投資採算性を示した価格である。市場参加者は投資採算性を踏まえつつ、その市場における取引の実態を十分勘案のうえ取引を行うと思路する。以上より、両試算価格は説得力に優劣はないと判断し、両試算価格を相互に関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-------------------------------------	--

(8) 公規価 示標準格 価と 格し をた	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 文京 5 - 5	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 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 2,550,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	2,550,000		標準 交通 0.0	地 交通 0.0
									標準 環境 0.0
								補 画地 +5.0	因 行政 0.0
								正 行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	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 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,550,000 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因 (地 域) 要 因 (個別的) 要 因	コロナ禍の影響により店舗、ホテルで大きな落ち込みがみられるものの、金融緩和の継続から地価は用途毎に二極化の傾向にある。 隣接地区の春日・後樂園駅前地区第一種市街地再開発事業が進捗し、都市機能の集積が高まっている。 個別的要因に変動はない。
	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 文京 5 - 5 公示価格 2,550,000 円/㎡				
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %		