

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
文京(都) 5 - 2	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 大樹

鑑定評価額	2,050,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,640,000 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 4 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 4 年1月]	2,000,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	文京区小石川一丁目2番5外「小石川1-3-21」				地積(㎡)	778	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(80,600) 防火(その他) 地区計画等(100,600)	
	2:1	店舗兼事務所 SRC 8	高層事務所ビル、店舗兼共同住宅が多い商業地域	東40 m 都道、北側道	水道、ガス、下水	春日近接		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 70 m、北 20 m			標準的使用	高層店舗付事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 39 m、奥行 約 20 m、			規模	780 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業(100,600) 防火 地区計画等		
	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	2,900,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,380,000 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20億円程度と見られる。事務所ビルの需給動向等不透明感はあるものの、投資適格性の高い物件は枯渇しており高価格帯の取引も認められること、金融緩和の継続により金利は低位で推移していることから相応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有効使用の高層店舗付事務所を建築して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も勘案すると見られる。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) 公規価示標準価格と格しをた	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	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	文京 5 - 5	[101.5]	100	100	[105.0]	2,640,000		
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,550,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	需給動向及び世界情勢等からアセット毎に優劣はみられるものの、金融緩和の継続及び投資物件の不足感から地価は回復傾向にある。			
	- 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 文京 5 - 5 公示価格 2,600,000 円/㎡				地域要因	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が進捗し、都市機能の集積が高まっている。		
	変動率	年間 +3.5 % 半年間 +1.5 %	個別的要因	個別的要因に変動はない。				