

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 T I A A
文京(都)5-9	東京都	区部第 4	氏名	不動産鑑定士 伊藤 剛 印
鑑定評価額	247, 000, 000 円	1 m ² 当たりの価格	1, 730, 000 円/m ²	

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 1日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3年 1月]	1,380,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格			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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		文京区小石川五丁目3番22 「小石川5-3-4」			②地積 (㎡)	143 ()	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 高度 (最高46m) (その他) 第2種文教地区 (100, 600)		
	1:2	店舗兼事務所 S9		高層店舗付事務所、 共同住宅が建ち並ぶ 商業地域	南西27m国道	水道、 ガス、 下水	茗荷谷 220m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m			②標準的使用		高層店舗付共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 16 m、規模			140 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	27m国道	交通施設	茗荷谷駅 南東方220m		法令規制	商業 (100, 600) 防火 高度 (最高46m) 第2種文教地区	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は高層店舗付事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も概ね現状を維持するものと予測する。コロナ禍で店舗需要はやや弱いが、周辺の共同住宅需要は堅調であり地価はやや強含みで推移している。									
(3)	最有効使用の判定		高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		1,840,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		1,640,000 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、対象不動産の存する文京区及びその周辺区等で店舗付事務所もしくは共同住宅等が建ち並ぶ幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域を中心とする地域である。主たる需要者は、マンションデベロッパー、不動産業者等である。利便性が良好であるため土地需要は高い。立地、規模等により土地総額に幅があるが、土地は標準的画地規模を前提とすると2億円から3億円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	茗荷谷駅近の比較的高度利用可能な商業地域で、投資採算性も重視される地域であるため、賃貸投資前提で試算された収益価格は相応の規範性が認められる。比準価格は対象基準地との規範性が認められる実際の取引事例を中心として試算しており市場の実態が反映されているため説得力を有する。以上の検討及び市場特性を再検討した結果、比準価格と収益価格を相互に関連付け、さらに周辺公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 文京5-7		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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 1,530,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	1,750,000		交通 0.0		交通 +3.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 文京(都)5-2		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	環境 0.0	地域要因	環境 -15.0
	前年指定基準地の価格 2,550,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[139.2]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	1,740,000		行政 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,720,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因]		区内の商業系投資に対して不透明感があるが、資金調達等の環境に大きな変化はない。コロナ禍での景気状況に留意する必要がある。				
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因]		店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。地価はやや強含み傾向で推移している。				
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				[個別的要因]		代替競争不動産との関係において、立地、環境、地積規模で概ね標準的であり、個別的要因に変動はない。				