

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社秋葉原不動産研究所. Includes 鑑定評価額: 270,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 1,890,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 7 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 1,480,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 文京区小石川五丁目3番22. (2) 範囲: 東20m, 西50m, 南50m, 北20m. (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 1,940,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、文京区及びその周辺区にあって高層の店舗付事務所もしくは共同住宅が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 同一需給圏内では賃貸用不動産が多く見受けられることから、収益性を反映した収益価格を尊重すべきであるが、収益価格は建築費等の想定要因に左右され、シナリオ次第で試算価格に幅が生じうるといった特徴がある. (8) 公示価格: 1,640,000 円/㎡. (9) 指定基準地: 2,640,000 円/㎡. (10) 変動要因: 一般的な要因 [要 因] コロナ禍の影響で一時停滞していた文京区の人口は、増加基調に戻っている. 地域要因 [要 因] 店舗付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. 個別的な要因 [要 因] 個別的な要因に変動はない.