

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 Value Labo	
文京(都)5-11	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士	角田 綾子
鑑定評価額	124,000,000 円		1㎡当たりの価格	980,000 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2日	(6)路線価	[令和4年1月]	770,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月1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	文京区小石川五丁目3番16 「小石川5-33-6」				地積 (㎡)	127 ()	法令上の規制等	準工 (60,400) 防火 高度(3種最高31m最低7m) (その他) (70,400)					
	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	茗荷谷 560m							
(2)近隣地域	範囲	東35m、西15m、南20m、北20m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約9.0m、奥行約14.0m、規模130㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。							
	地域要因の将来予測	共同住宅地域へと移行しつつある地域であり、今後もその傾向を強めていくものと予測する。地価水準は上昇基調で推移しているが、今後については経済動向及び不動産施策の如何と判断。												
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(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	1,040,000 円/㎡			内訳								
	収益還元法	収益価格	666,000 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準幹線道路沿いの商業地域と把握される。主たる想定需要者層は、賃貸マンション開発業者、個人投資家層、地縁性を有する地元法人、転売目的の不動産事業者等である。市場需給動向は、需要が根強い一方で供給が限定的であるため、引き続き高値圏で推移している。中心価格帯は規模により様々であるが、標準的画地の規模で土地総額1~1.5億円程度と把握した(建物付の取引に中心価格帯は見い出せなかった)。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算価格の前提となるマーケット資料の信頼性は高く、その手順も適切と判断される。また近隣地域の立地条件からは自用または賃貸目的のいずれの取引も想定されるが、基準地は賃貸マンション用地としてはややボリュームに欠け、また行政条件の制約等も加わって、収益価格は低位に試算された。よって本件では、市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公示価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	文京5-27	[102.1]	100	100	[100.0]	982,000	内訳	交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	文京(都)5-7	[103.7]	100	100	[100.0]	979,000	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	前年指定基準地の価格	1,340,000 円/㎡	100	[100.0]	142.0	100	979,000	内訳	交通	0.0	環境	+20.0	行政	+7.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格 950,000 円/㎡			[要 因]	一般的要因				人口・世帯数は微増、取引件数は回復傾向。取引利回りは引き続き低下し、取引価格はコロナ禍前の水準を回復して上昇傾向にある。			
	-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	標準地番号			[地 域 要 因]				地域要因に特段の変動は認められないが、共同住宅地域への移行を強めており、同一需給圏内の相対的位置は改善している。			
対年の検討	標準地番号	公示価格 円/㎡			[個 別 的 要 因]	個別的要因				個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+3.2 %	半年間		%								