

基準地番号	提出先	所属分会名	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	133,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,050,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月]	810,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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
	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	準工 (60, 400) 防火高度(3種最高31m最低7m) (その他) (70, 400)	
(2)近隣地域	範囲	東 35 m、西 15 m、南 20 m、北 20 m			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 9.0 m、奥行約 14.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形						
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	19.0m都道	交通施設	茗荷谷駅 北東方560m	法令規制 準工 (70, 400) 防火高度(3種最高31m最低7m)	
	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。						
(4)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,110,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)市場の特性	収益還元法	収益価格	735,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)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1.5億円程度と把握した(建物付の取引に中心価格帯は見い出せなかった)。							
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[103.6] 100	100 [102.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	1,050,000	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9)指定からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [142.0]	[100.0] 100	1,050,000	街路 -1.0 交通 +10.6 環境 +20.0 行政 +7.0 その他 +1.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規						
	-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						
標準価格等の前	標準地番号	980,000 円/㎡						
	公示価格	円/㎡						
変動率	年間	+7.1 %	半年間	%				
変動状況		[要因] 人口・世帯数は微増、取引件数は減少傾向。賃貸マンション需要は根強く、開発業者によるマンション用地需要も引き続き旺盛である。 [地域] 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。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。						