

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
文京(都)5-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定事務所
文京(都)5-11	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 吉澤 真美
鑑定評価額	149,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,170,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月2日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	880,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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 3 番 1 6 「小石川5 - 3 3 - 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)			
	1:1.5	店舗兼共同住宅 S3		店舗兼共同住宅、事業所等が混在する商業地域		北東19m都道	水道、 ガス、 下水	茗荷谷 560m					
(2) 近隣地域	範囲		東 35 m、西 15 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用		中層店舗付共同住宅地				
	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										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 9 m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		事業所や店舗付共同住宅が混在する地域であるが、近年は共同住宅の立地が多く見られる。今後もこの傾向で推移すると予測する。										
(3)	最有効使用の判定		中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		1,230,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		847,000 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、文京区や隣接区に所在する広幅員道路沿いの商業地域または商住混在地域である。典型的需要者は、賃貸ビルやマンションを建設し収益獲得を企図する投資家や不動産業者である。事務所や店舗よりも共同住宅の賃貸需要が優位にあることから、近年は容積率を活用した中高層マンションの立地が多い。投資用物件の需要は根強く供給は限定的であることから、地価は上昇傾向で推移した。対象基準地と同規模の土地の中心価格帯は1～2億円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、実際の市場において投資家等が取得した事例を中心に求めており、投資家目線の収益性を反映した価格である。収益価格は、対象基準地上に最有効使用の建物を建築し賃貸することを想定して求めており、対象基準地の収益性を直接反映した価格である。以上のほか、近隣地域は用途の多様性を有することも勘案した結果、比準価格をやや重視し収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公示標準価格とした	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.6
	標準地番号 文京5-27								交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定からの基準地検討	公示価格		[106.2] 100	100 [102.0]	100 [102.4]	[100.0] 100	1,150,000	内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	0.0
	1,130,000 円/㎡								画地	+2.0		行政	+3.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討	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 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.7
	文京(都)5-7								交通	0.0		交通	+10.7
	前年指定基準地の価格		[112.1] 100	100 [100.0]	100 [142.3]	[100.0] 100	1,170,000		環境	0.0		環境	+18.0
	1,490,000 円/㎡								画地	0.0		行政	+9.7
									行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	一般的要因	春日・後楽園駅前の再開発事業がほぼ完了し地域整備が進んだ。区内各地で大規模開発が進行中で、地域の活性化が見込まれる。								
	継続 新規				地域要因	地域要因に変動はない。地勢は窪地であるが、利便性の高さから住宅家賃は強含んでおり、投資需要は底堅い。							
	前年標準価格 1,050,000 円/㎡					個別的要因	個別的要因に変動はない。						
	-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/㎡													
変動率		年間 +11.4 %	半年間 %										