

| | | | | |
|----------|-----------------|--------|----------|---------------|
| 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 |
| 文京(都)5-2 | 東京都 | 区部第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 千葉 健一 |
| 鑑定評価額 | 2,530,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 3,250,000 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 3日 | (6)路線価 | [令和 6年 1月] | 2,350,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 倍率種別 | 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 | 所在地及び地番並びに「住居表示」等 | | 文京区小石川一丁目2番5外「小石川1-3-21」 | | | | 地積 (㎡) | 778 () | 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 | | 商業 (80, 600) 防火 | | | |
| | 2:1 | 店舗兼事務所 SRC8 | | 高層事務所ビル、店舗兼共同住宅が多い商業地域 | | 東40m都道、北側道 | 水道、ガス、下水 | 春日近接 | | (その他) 地区計画等 (100, 600) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 0 m、西 20 m、南 70 m、北 20 m | | | | | 標準の使用 | 高層店舗付事務所地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 39 m、奥行 約 20 m、規模 780 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 隣接地域再開発事業の波及効果発現が期待される。 | | 街路 | 40m都道 | 交通施設 | 春日駅近接 | | 法令規制 | 商業 (100, 600) 防火 地区計画等 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 隣接地域での春日・後楽園駅前地区市街地再開発事業の影響を受け、当近隣地域も商業地域として一層発展していくと予測する。 | | | | | | | | | | | |
| (3) | 最有効使用の判定 | | 高層店舗付事務所地 | | | | | (4)対象基準地の 個別的 要因 | 角地 | | +5.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | | 3,320,000 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | | 2,920,000 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、文京区内及びその隣接区に所在する幹線道路沿いの商業地域である。想定される主な需要者は、不動産賃貸を目的とする不動産会社、投資法人やデベロッパー等である。隣接地域の市街地再開発事業により環境が変化し、その将来性から不動産需要は力強く推移している。需要の中心となる価格帯は、標準的画地の規模を前提とした場合において、25億円程度と把握される。 | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似性の高い取引事例から求められたもので、実証的で信頼性が高い。一方、投資採算性を示す収益価格は理論的であるが、建築費等の想定要因が多く、その想定次第で試算価格に幅が生じるという特徴を有している。したがって、実証的な比準価格を中心としつつ、これに収益価格を関連付け、代表標準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | 代表標準地 標準地番号 文京5-5 | | 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 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| | 公示価格 3,050,000 円/㎡ | | [106.6] 100 | 100 [105.0] | 100 [100.0] | [105.0] 100 | 3,250,000 | | その他 0.0 | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | 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 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | | 地域 要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | その他 | | | | |
| (10) 対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,850,000 円/㎡ | | | | 価格 変動 要因 の 状況 | [一般的 要因] 文京区の人口は増加している。不動産需要も堅調で、地価上昇が継続している。 | | | | | | | |
| | -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 文京5-5 公示価格 3,050,000 円/㎡ | | | | | [地域 要因] 隣接地域での再開発に伴い、近隣地域を含む春日駅周辺の都市機能が強化されている。 | | | | | | | |
| | 変動率 年間 +14.0 % 半年間 +6.6 % | | | | | [個別的 要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |