

Tokyo Kantei Mansion Report

不動産鑑定評価書

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員
不動産鑑定業 国土交通大臣登録第211号
東京都品川区上大崎2丁目24番15号
株式会社東京カンティ

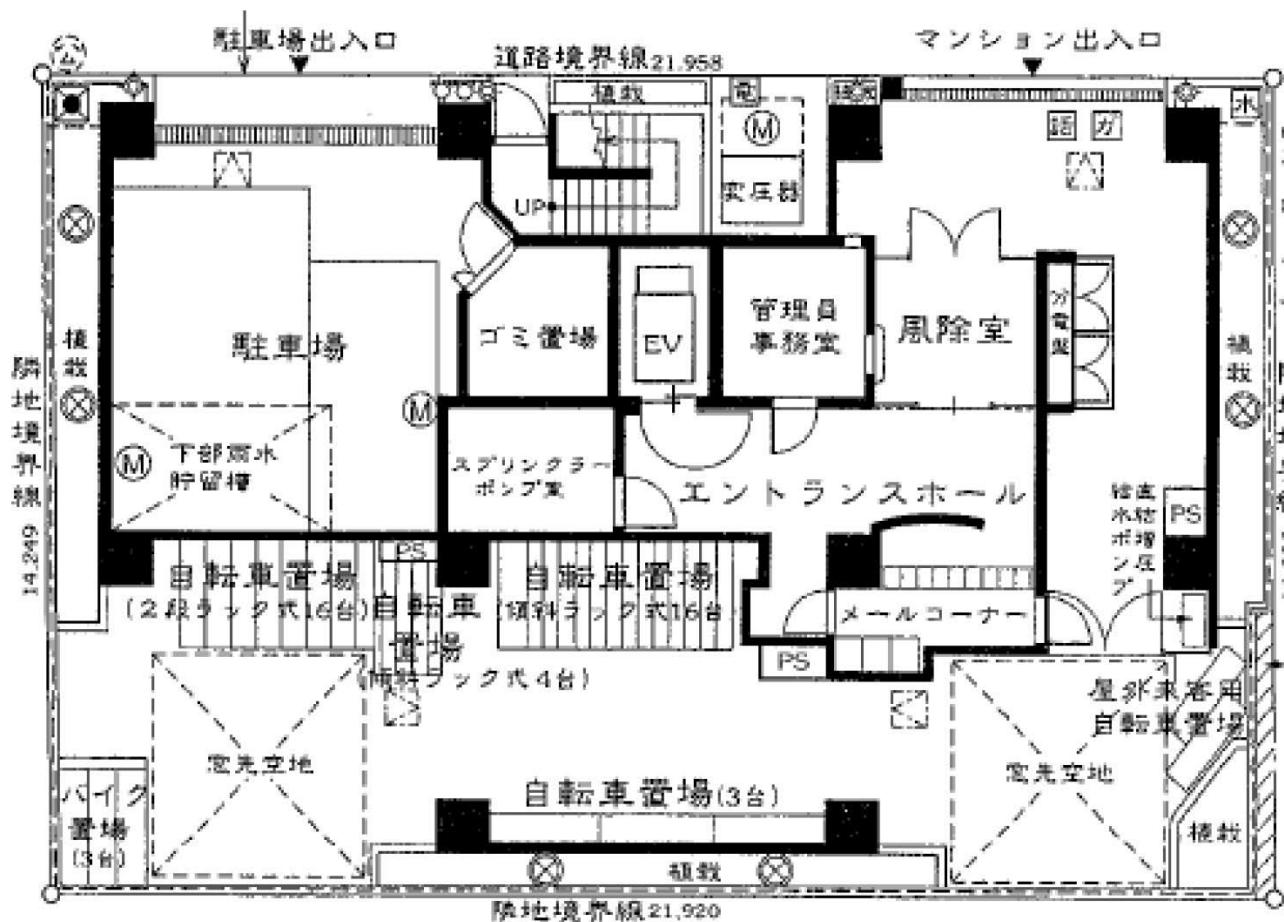
前 提 注 意 事 項

1. この不動産鑑定評価書は、「不動産の鑑定評価に関する法律」第39条第1項及び「不動産鑑定評価基準」に基づき作成されたものです。
2. この不動産鑑定評価書は、ご依頼者のみに交付したものであり、ご依頼者以外の第三者からのご照会等についてはご依頼者の承諾がなければ、ご照会には一切お答えできません。
3. この不動産鑑定評価書の依頼目的以外の使用及び記載事項の引用等を行う場合には、事前に弊社と協議し、書面による同意を得ることを必要とします。
4. 弊社及び不動産鑑定士等は、不動産鑑定評価にあたって知り得た情報の一切について秘密保持をいたします。
5. この不動産鑑定評価書の内容及び鑑定評価額は、次に記載の前提条件及び不動産鑑定評価書内に記載された評価条件の下においてのみ妥当性を有するものです。
 - (1) 不動産鑑定評価書に記載された所有権その他の権利関係については、不動産登記簿、ご依頼者ご提示資料により記載し、対象不動産の用益権以外の担保権、賃権、差押、仮処分、競売、占有状態等に関しては、不動産鑑定評価書に記載されたもの以外は、これがないものとして評価したものです。
 - (2) 対象不動産の権利関係、契約関係及び物的状況に関しては、法務局、役所等の公的機関及びご依頼者ご提示の資料等を前提としたものです。
 - (3) 評価にあたっては地上及び外観、専有部内、共用部内からの目視によるものであり、不動産鑑定評価書に記載された事項以外に土地の地中等に瑕疵がある場合においてもこれがないものとして評価したものです。もし将来において人体に有害な物質又は隠れた瑕疵が判明した場合においてもその責任は負いません。
 - (4) この不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額は価格時点において妥当性を有するものであり、将来において成立する取引価格を予測、保証するものではありません。
6. この不動産鑑定評価書の弊社における保管期間は、不動産の鑑定評価に関する法律施行規則に従い5年間とします。
7. この不動産鑑定評価書の改ざん等によって生じた損害については、弊社は責任を負いません。
8. この不動産鑑定評価書の正本が日本語で作成されている場合には、それ以外の言語に翻訳されたものに関しては弊社は責任を負いません。
9. この不動産鑑定評価書に関して生じた紛争の一切の処理については、日本法を準拠するものとし、東京地方裁判所のみを管轄裁判所とします。

不動産鑑定評価について

1. 不動産鑑定評価書とは、不動産鑑定士が、評価の対象となる不動産について、適正な価格(不動産鑑定評価額)とその価格決定に至るまでの根拠を記述した文書をいい、不動産鑑定評価に関する法律第39条第1項及び不動産鑑定評価基準に基づき作成されます。
2. 不動産鑑定評価額とは、不動産鑑定士が、土地、建物等の所有権等の権利の経済価値を判定し、その結果を表示した価格をいいます。
3. 不動産鑑定士とは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく国家資格で、土地、建物等の所有権や所有権以外の権利の経済価値を判定する専門家をいいます。

1階平面図



1階平面図

近隣環境情報

近隣環境情報は、マンション周辺の生活環境について調査した内容です。

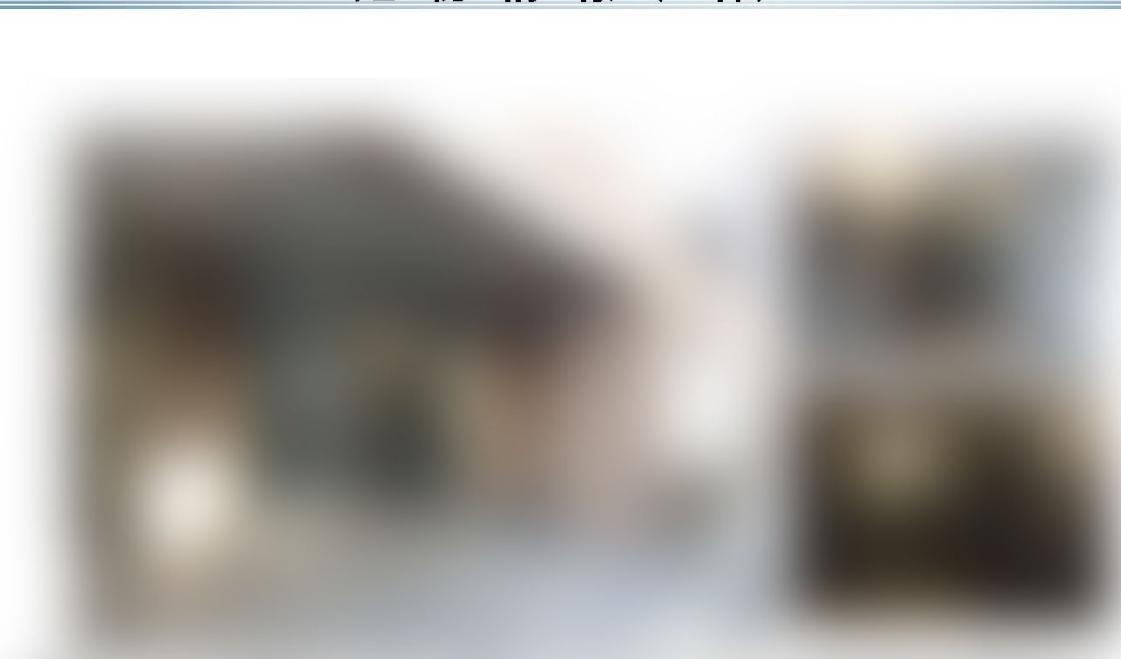


御茶ノ水駅周辺には大学が多く立地し、学生街として知られていますが、2013年4月に御茶ノ水のランドマークともいえる大型複合商業施設「sola city」(ソラシティ)、「WATERRAS」(ワテラス)がオープンし、近代的な街へと変貌しつつあります。飲食店・高級スーパー・ドラッグストア等も出店しており、御茶ノ水の相対的地位が向上したといえます。また、神田明神、湯島聖堂やニコライ堂といった歴史ある建物も多く、文化の香り漂う町でもあります。

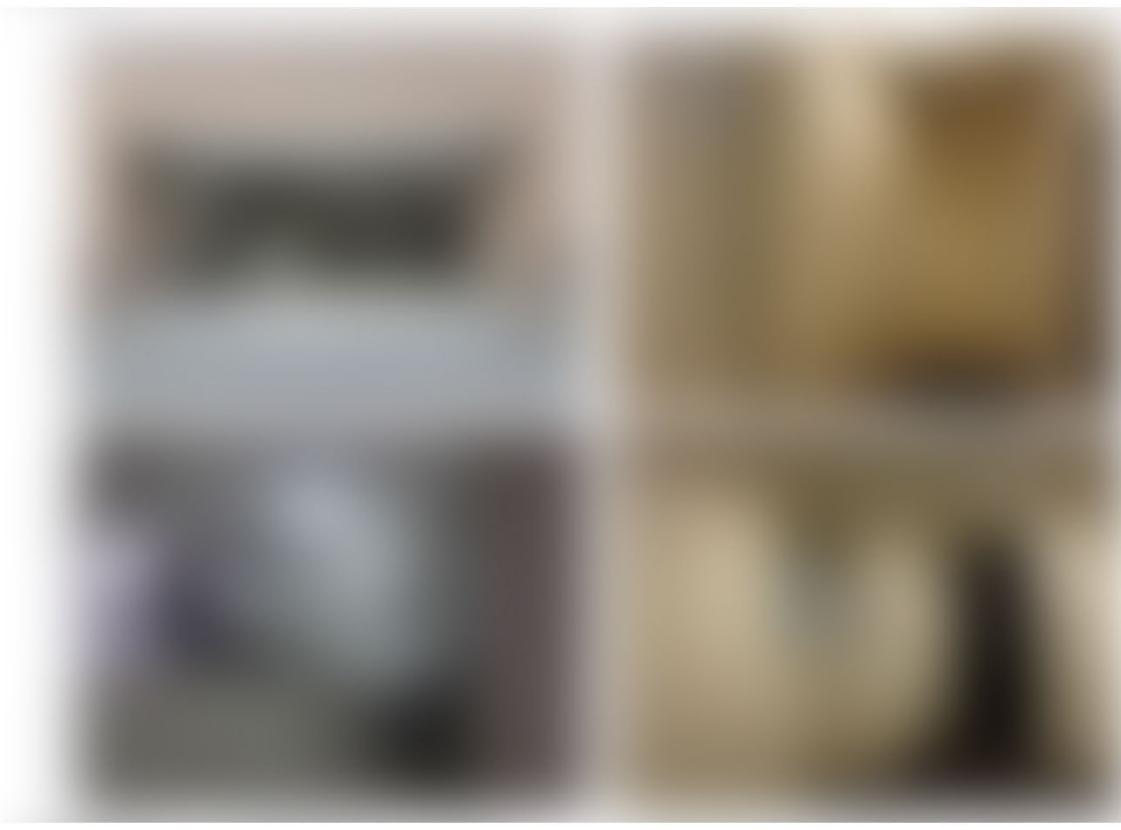


御茶ノ水駅周辺には、大学病院をはじめ、歴史ある著名な病院も数多く立地し、総合スーパーも徒歩圏内にあります。

建物情報（一棟）



1階エントランスの外壁はタイル張り、風除室・エントランスホールは、天然石の壁に磁器質タイルの床となっています。風除室左手にテレビモニター付のオートロック、右手に管理室、エレベーター内には防犯カメラも設置されています。エントランスの右手にエレベーター(90m/min)1基が設置されています。



蔵前橋通り沿いに平置の駐車スペースが2台分とゴミ置場が、敷地の南側に自転車置場39台分とバイク置場3台分が設置されています（別途使用料がかかります）。

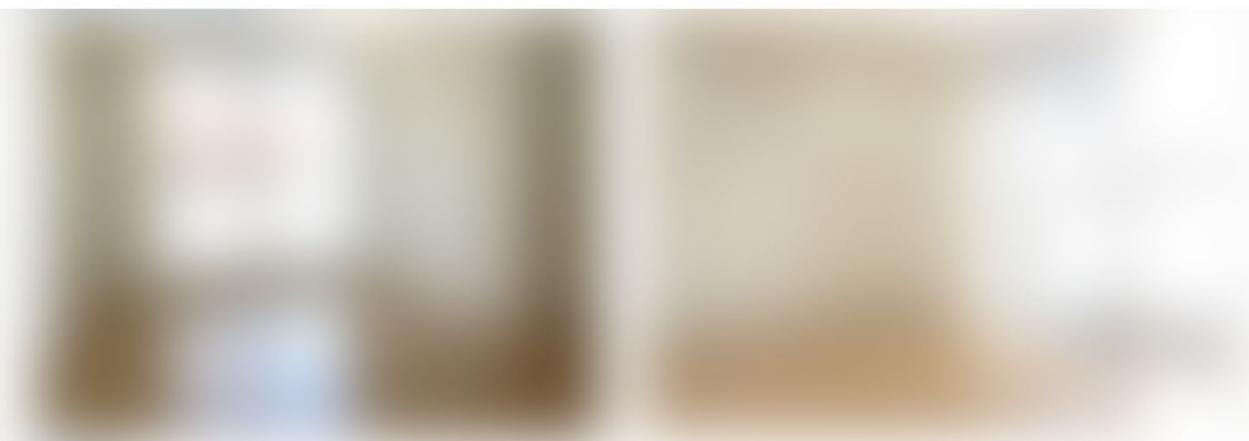
エントランスホールの裏側には宅配ボックスが設置されています。
共用廊下は、セキュリティ効果に優れたカーペット敷の室内廊下です。

建物情報(室内)

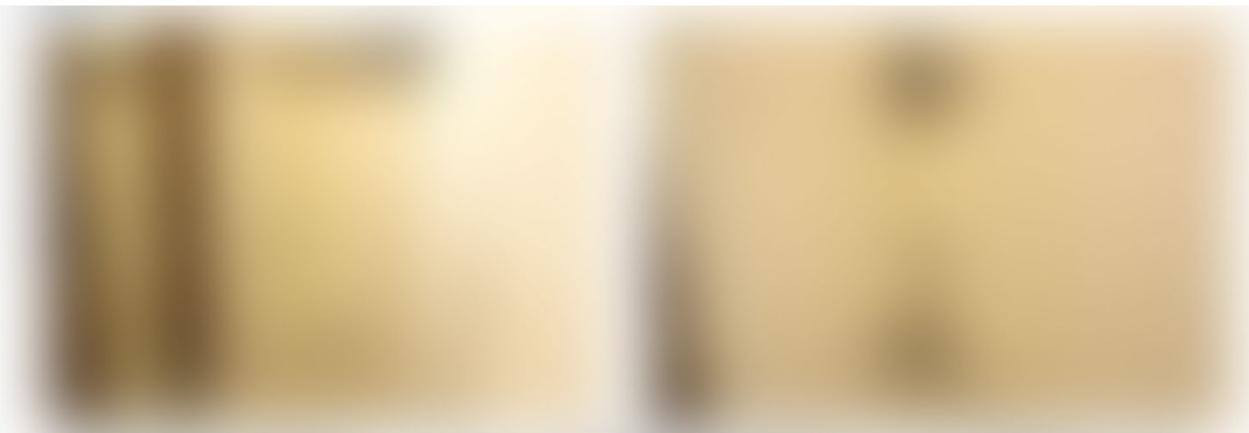
③洋室1



④洋室2・⑤洋室3



⑥玄関



約6.6帖の洋室1は東側のルーフバルコニーに面し通風・採光が確保されています。部屋の奥には大型のウォークインクロゼットが設けられています。約5.1帖の洋室2もルーフバルコニーに面し、幅約1.5mのクロゼットが設けられています。約5.2帖の洋室3はLDとは2枚引き戸で仕切られ、2室を一体に繋げて使うこともできます。玄関ドアはダブルロックでドアチェーンとドアスコープが備えられています。玄関にはトル型の下足入れと脇には奥行約90cmの物入れが設置されています。

御依頼者様

ご依頼のマンションにつきまして、下記の通り、鑑定評価額をご報告いたします。

本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行いました。

鑑定評価額

マンション名 部屋番号(専有面積)	〇〇マンション 603号室 (56.67m ²)
----------------------	---

鑑定評価額

55,800,000円

(3,260,000円／坪)

(985,000 円／m²)

(金額は四捨五入により表示し、1坪は約3.3m²として計算しています。)

◇上記の専有面積は、壁芯面積を表示しております。

◆ 本鑑定評価書作成の担当不動産鑑定士等

受託業者	担当者
東京都品川区上大崎2丁目24番15号	不動産鑑定士
株式会社東京カンティ	不動産鑑定士

対象不動産の表示

一棟の建物及びその敷地

名称	○○マンション
所在・地番（住居表示）	東京都文京区湯島○丁目○番地○（東京都文京区湯島○丁目○-○）
交通	J R 中央・総武線「御茶ノ水」駅 徒歩約5分（約400m）、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅徒歩約6分（約450m）、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約7分（約500m）
用途地域	商業地域
建ぺい率・容積率	建ぺい率80%・容積率600%
敷地面積	312.93m ² （公簿面積）
地目	宅地
敷地権利	所有権
延床面積	2,141.84m ² （公簿面積）
竣工年月	2003年10月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（S R C）
階数	13階
総戸数	48戸
分譲会社	○○株式会社
施工会社	○○建設株式会社
管理会社	○○サービス株式会社
住戸分類	シングル・D I N K S 向け
エレベーター	9人乗り1台
棟数・耐震基準	1棟・新耐震

対象専有部分

部屋番号（家屋番号）	603（湯島○丁目○番○の603）
所在階	6階
専有部の種類・構造	居宅・鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
専有面積	52.83m ² （公簿面積）、56.67m ² （壁芯面積）
バルコニー面積	8.93m ²
バルコニー方位	南
他の開口部	北・東
住戸の位置	角住戸
間取り	1LDK
天井高（LD）	約2,500mm
セキュリティ	非常用押しボタン・モニター付インターホン、オートロックシステム、監視カメラ
管理費・修繕積立金	管理費：18,400円/月 修繕積立金10,940円/月
敷地権の割合	173506分の5667

鑑定評価額決定理由の要旨

一般的要因の分析

1 社会経済情勢

景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。

先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復に向かうことが期待される。ただし、海外経済で弱さがみられており、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気が下振れし、我が国の景気が下押しされるリスクがある。こうしたなかで、海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要がある。

2 地価動向

① 令和 年地価公示

【住宅地】

緩やかな景気回復基調が続く中、低金利及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え、株価上昇による資産効果や相続対策による共同住宅等への需要等もあって、下落率縮小又は上昇の継続が見られる。東京圏は、上昇地点の割合はやや減少しているが、依然半数以上の地点が上昇している。また、上昇率は昨年より小さくなったが、2年連続上昇となった。なお、半年毎の地価動向をみると前半0.5%、後半0.4%の上昇となった。

【商業地】

低金利等による資金調達環境が良好なことや緩やかな景気回復基調が続く中、下落率縮小や上昇の継続が見られる。また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇又は下落率縮小となった要因の一つとなっている。主要都市の中心部などでは、店舗について消費動向は堅調で、また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られ、投資用不動産等への需要が強まっている。東京圏は、上昇地点の割合がやや増加し、8割弱の地点が上昇となった。また、上昇率は昨年より大きくなり、2年連続上昇となった。なお、半年毎の地価動向をみると前半・後半ともに1.2%の上昇となった。

② 令和 年都道府県地価調査

【住宅地】

緩やかな景気回復基調が続く中、低金利の継続及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、株価上昇による資産効果等もあって、住宅地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。東京圏は、上昇地点の割合はやや減少しているが、半数の地点が上昇している。また、平均変動率は2年連続上昇となったものの、上昇幅は昨年よりやや縮小した。なお、半年毎の地価動向は、前半(H26.7～H27.1)0.4%、後半(H27.1～7)0.5%の上昇となった。

【商業地】

緩やかな景気回復基調が続く中、金融緩和による資金調達環境が良好なこと等を反映し、不動産投資意欲は旺盛で、商業地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。また、堅調な住宅需要を背景に利便性が高い地区を中心に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇ないし下落幅の縮小となった要因の一つとなっている。主要都市の中心部などでは、外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加等を背景に店舗等の需要が旺盛であり、また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。東京圏は、上昇地点の割合は昨年とほぼ同じ水準となり、7割以上の地点が上昇している。また、平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年毎の地価動向は、前半1.2%、後半1.7%の上昇となった。

2 対象不動産に係る市場の特性

① 同一需給圏の判定

対象不動産の属する文京区及び千代田区北部を中心とした隣接区内において、鉄道各駅から徒歩圏内に位置する、利便性良好な商住混在地域一帯と判定した。

② 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

主たる市場参加者については、共働き夫婦層を中心とした自用目的のエンドユーザーが需要者として想定される。このような需要者は、立地条件や築年数、マンションブランド等の物件の個別性に影響を与える要因を重視して不動産を選別し、意思決定を行っている。対象不動産及び周辺マンションの地価水準の動向や建築コスト等の費用性や賃料相場や稼働率等の賃貸市場動向、投資利回りの水準等の収益性に関する要因は重視しない傾向にある。

③ 市場の需給動向

a. 売買市場の現況と需給動向

昨今の景況感の改善や住宅購入に対する優遇諸政策の効果の発現等により住宅需要は全般的に堅調である。

マンション売買市場については、建築費の高騰による新築分譲マンションの販売価格の上昇または供給の見合わせ等により、中古マンションに対する需要が相対的に高く推移してきたが、デベロッパーの旺盛な用地取得意欲は継続しており、建築費の高騰も一服感があることから、今後は新築マンションへの需要の回復が見込まれる。投資マンションについても良好な資金調達環境の継続により、投資家の手元流動性が高まっており、投資熱は上昇を続けており、利回りは低下傾向にある。

新築・中古マンションともに価格は上昇傾向にあり、円高・株安等のマクロ経済の不安要素は今のところ、マンション市場には影響していないものと思料される。

b. 賃貸市場の現況と需給動向

売買市場と同様に、利便性の高さからワンルームを中心に賃貸需要は旺盛で、新規供給も多いものの市場はタイトな状況で推移しており、賃料はやや強含みで推移している。対象不動産と同規模程度の物件については、自用目的のみならず、収益物件としての需要も認められる。

④ 同一需給圏における地価等の推移・動向

令和 年7月の都道府県地価調査によれば、文京区の住宅地全般の対前年変動率は+3.0%（平成26年7月は+2.2%）、商業地全般の地価では+5.5%（平成26年7月は+4.0%）であり、住宅地、商業地とも前年に引き続き上昇傾向にあり、特に商業地については都内特別区の中でも高い上昇率を示している。対象不動産周辺の都道府県地価調査基準地（文京5-6）の平成27年7月における対前年地価変動率は+5.1%（前年は+4.4%）となっており、上昇傾向が継続している。

⑤ 同一需給圏における区分所有建物及びその敷地の推移・動向

東京都内の中古マンション市場については、新規登録件数は前年同月に比べ大きな上昇率を示している一方で、成約件数、成約価格及び成約単価は僅かな上昇に留まっている。平成25年以降、上昇傾向が継続し、過熱感もみられていた中古マンション市場であるが、直近では落ち着きを取り戻しつつある。中国景気の減速等に伴う株安等マクロ経済の先行きが不透明であり、今後の動向については注視が必要である。

弊社による「御茶ノ水」駅を中心とした2km四方の平成27年の中古マンションの売り出し事例を集計した結果では、中古流通価格の平均坪単価は302万円（対前年比+17.5%）、新築分譲価格の平均坪単価は400万円（対前年比+10.2%）・分譲戸数286戸（対前年△49.4%）となっている。

5 最有効使用の判定

① 一棟の敷地の最有効使用

近隣地域の標準的画地と同様に、高層の共同住宅の敷地と判定した。

② 一棟の建物及びその敷地の最有効使用

一棟の建物は敷地と適応し、周辺環境とも概ね適合している。したがって、現況の一棟の建物及びその敷地の利用状態である高層共同住宅及びその敷地としての使用は、ほぼ最有効使用の状態と認められる。

③ 対象建物の最有効使用

専有部分の建物の規模・仕様、用途等の個別的要因を分析した結果、対象建物は敷地と適応し、周辺環境とも概ね適合している。したがって、対象不動産は最有効使用の状態と認められる。