

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	文京本郷不動産鑑定
文京(都)5-3	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 千佳子 印

鑑定評価額	148,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,410,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月1日	(6)路線価	[令和3年1月]	1,130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25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	所在及び地番並びに「住居表示」等		文京区大塚三丁目5番3 「大塚3-5-2」				地積 (㎡)	105 ()	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		
	1:2	店舗、事務所兼共同住宅 SRC 8F 1B	中高層の店舗付マンションが多い商業地域		南西27 m 国道	水道、ガス、下水	茗荷谷310 m			高度(最高46m) 高度(最低7m) (その他) (100,600)		
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 140 m、南 45 m、北 20 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 14 m、		規模		105 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 7 m国道	交通施設	茗荷谷駅北西方310 m		法令規制	商業 (100,600) 防火 高度(最高46m) 高度(最低7m)	
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はない。当面は、春日通り沿いに中高層店舗兼共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域として維持されるものと予測する。										
(3)最有効使用の判定		高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 1,490,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 1,280,000 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、主に文京区内の幹線道路及び準幹線道路沿いで、店舗兼共同住宅、事務所等が多い商業地域の圏域である。需要者の属性は、賃貸マンション建設目的の法人、不動産業者、不動産投資法人等である。市場の需給動向は、容積率が高く接面道路の状況も良好なため供給が限定的な反面比較的底堅い需要を維持している。市場での中心価格帯は土地の総額は、基準地程度の規模で概ね1億5千万円前後であり、複合不動産の総額は建物等により個別である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		春日通り沿いの中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、容積率の消化により高度利用が可能である。比準価格は、類似地域の取引事例に基づき、取引の実態に即して市場性を反映した価格である。収益価格は、想定建物の継続的な賃貸収入に基づく収益性を反映した理論的な価格である。よって、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -5.0 要 環境 +15.0 因 行政 0.0 其他 0.0			
	標準地番号 文京 5 - 3											
	公示価格 1,540,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [109.3]	[100.0] 100	1,410,000					
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +6.0 要 環境 -1.0 因 行政 -7.0 其他 0.0			
	文京(都) 5 - 7											
	前年指定基準地の価格 1,330,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [95.6]	[100.0] 100	1,400,000					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,410,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉 景気は、新型コロナの影響による落ち込みから持ち直しつつある。各種経済政策の効果により不動産需要も回復に向かうとみられる。	〈地域要因〉 重要な変動はない。茗荷谷駅を最寄り駅とする街路条件及び行政的条件が良好な商業地域である。	〈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 0.0 %	半年間 %									