

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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

鑑定評価額	153,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,460,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6)路線価	[令和 4年1月]	1,140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24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)防火高度(最高46m)高度(最低7m)(その他)(100,600)	
	1:2	店舗、事務所兼共同住宅 S R C 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		
(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 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 商業(100,600)防火高度(最高46m)高度(最低7m)規制	
	地域要因の将来予測	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であり、その特性は当面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	1,550,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,320,000 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、文京区内を中心とする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、不動産業者、賃貸マンション建設目的の法人、不動産投資法人等である。市場の需給動向は、コロナ禍の影響は微細に留まり、接面道路の状況や容積率も良好なため需要は堅調である。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1億5千万円以上であり、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	中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ春日通り沿いの商業地域であり、高度利用によって市場性及び収益性が期待される地域である。比準価格は、類似地域の事例を比較検討し、不動産取引の実態を反映した価格である。収益価格は、想定建物の安定的で継続的な賃料収入に基づく収益性を反映した価格であるが想定事項が含まれる。よって、市場性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)公規価示標準価格と格しをた	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 文京 5 - 3					1,460,000	地 街路 0.0 域 交通 -5.0 要 環境 +16.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,580,000 円/㎡	[101.8] 100	100	100	[100.0] 100			
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	文京(都) 5 - 7					1,450,000	地 街路 -2.0 域 交通 +6.0 要 環境 -1.0 因 行政 -7.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,340,000 円/㎡	[103.7] 100	100	100	[100.0] 100			
(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/㎡		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕		景気は、コロナ禍による落ち込みから回復しつつある。不動産需要も持ち直しているが、物価高の景気への悪影響が懸念されている。		
	- 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 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		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。令和5年に中央大学法学部が茗荷谷キャンパスに移転予定。		
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		