

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 - 5	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	370,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,330,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	1,840,000 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		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	文京区本郷四丁目304番3外「本郷4-1-3」				地積(㎡)	159	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) (その他) 第2種文教地区(100,600)	
	1:2.5	店舗、事務所兼住宅 SRC 9F 1B	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西22 m 国道	水道、ガス、下水	本郷三丁目120 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 19 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2 m 国道	交通施設	本郷三丁目駅北東方120 m	法令 商業(100,600) 防火高度(最高46m) 第2種文教地区 規制
	地域要因の将来予測	本郷通り沿いの比較的繁華性が良好な商業地域である。地域要因については当面、現況のまま維持されるものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(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	2,470,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,100,000 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、文京区及び周辺区の幹線道路沿いを中心に中高層店舗兼事務所等が見られる商業地域の圏域である。需要者の属性は、資産保有目的の法人、不動産投資法人、不動産業者等である。市場の需給動向は、コロナ禍により停滞していた経済活動の持ち直し傾向があり、利便性等も有することから需要は比較的堅調である。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3億5千万円以上であり、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	比準価格は、幹線道路沿いの商業地を主として容積率が良好な事例を考慮して得られた価格であり、不動産取引の実態を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物を想定し、賃貸収入による安定的で継続的な収益獲得を目的とした収益性を反映した理論的な価格であるが想定事項が含まれる。よって、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 其他 0.0	
	標準地番号 文京 5 - 15					2,330,000		
	公示価格 1,910,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [83.3]	[100.0] 100		地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 -15.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準換地討	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 +5.0 行政 0.0 其他 0.0	
	文京(都) 5 - 2					2,320,000		
	前年指定基準地の価格 2,550,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [105.0]	100 [108.2]	[100.0] 100		地 街路 +2.0 域 交通 +3.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準換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 2,260,000 円/㎡		価格変動状況要因	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/㎡				個別的要因	本郷三丁目交差点に近い商業地域で、付近には大学施設が存しており従来の地域特性が保たれている。		
	変動率 年間 +3.1 % 半年間 %							