

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら総合事務所
文京(都) 5 - 7	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 牛木 啓貴

鑑定評価額	655,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,390,000 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 2 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	1,090,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	文京区千駄木三丁目4番15「千駄木3-40-2」				地積(㎡)	471	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(80,500) 防火 高度(最低7m最高39m)	
	1:2	店舗兼共同住宅SRC11	中高層の店舗付マンションが多い商業地域	西16.4m 都道	水道、ガス、下水	千駄木近接	(その他)(100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 45m、南 25m、北 75m 標準的使用 高層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 30m、規模 450㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	16.4m都道	交通施設	千駄木駅近接	法令 商業(100,500) 防火 高度(最低7m最高39m)	
	地域要因の将来予測	千駄木駅近接の幹線道路沿いの商業地域であり、今後も店舗付共同住宅が多く見られる地域として推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地					(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	1,420,000 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に存し、周辺に店舗付共同住宅等が見られる商業地域である。主たる需要者は賃貸利用を目的とする事業法人、投資家等である。最寄り駅に近接し交通利便性が高いことから希少性があるため、コロナ禍においても店舗付共同住宅地としての需要は堅調である。画地規模により取引単価が異なる面はあるものの、標準的画地の規模を前提とすれば取引価格帯は6億円～7億円と推定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の取引事例から適切に試算されている。一方、収益価格は収益性に着目した価格であり、収益不動産を想定して試算されている。各試算価格はいずれも豊富かつ適切な資料により求められているが、比準価格に比べ収益価格は想定の要素が多い。したがって、市場の実態を反映した比準価格をやや重視し、収益価格を比較考量のうえ鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	
	文京 5 - 9	[102.2]	100	100	[100.0]	1,390,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(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	
	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(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 1,340,000 円/㎡		価格変動形成要因	金融緩和策の継続など住宅関連の各種施策を背景に、文京区の商業地は共同住宅地需要が堅調に推移している。	地域要因	最寄り駅至近に位置する幹線道路沿いの商業地域で、店舗付共同住宅地としての需要は堅調に推移している。	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 文京 5 - 9 公示価格 1,360,000 円/㎡							
	変動率	年間 +3.7%	半年間 +2.2%					