

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 5日提出
文京(都)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	I A C 財産設計株式会社
文京(都)5-3	東京都	区部第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 敬雄
鑑定評価額	211,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,010,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	1,490,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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最低7m)			
	1:2	店舗、事務所兼共同 住宅 S R C 8F1B		中高層の店舗付マン ションが多い商業地 域		南西27m国道	水道、 ガス、 下水	茗荷谷 310m		(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 7.5 m、奥行 約 13.5 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310m		法令 規制	商業 (100, 600) 防火 高度 (最高46m最低7m)		
	地域要因の 将来予測		幹線道路である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び商業地域である。土地利用状態の特性は今後とも現状のまま推移すると予測される。										
(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		2,150,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		1,830,000 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、文京区及び周辺区域の店舗兼共同住宅、店舗、事務所等が多い商業地域一帯である。需要者の属性は、長期保有を目的とする不動産投資家層や賃貸マンション等建設目的の法人、それらの層を出口とする短期保有目的の不動産業者等である。市場の需要は旺盛で、供給は限定的であり、価格上昇圧力は高い。市場において中心となる価格帯は、土地の総額で1 0 0 ㎡程度で2 億 1 千万円以上であるが、利用可能容積率や建物の状況により個別である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産は広幅員の幹線道路沿いの商業地域に所在する。基準容積率 6 0 0 % であり、高度利用による収益性が期待される地域である。比準価格は現実の市場特性が的確に反映された価格である。収益価格は、主たる需要者にとって重視すべき指標であるものの、想定建物による想定収益であり、想定要素が含まれている面がある。よって市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付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とおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	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 訳	標準 化補 正	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	地域 要因	街路 +0.2 交通 -5.2 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 文京5-3												
		公示価格		[108.2] 100	100 [100.0]	100 [110.2]	[100.0] 100	2,000,000					
		2,040,000 円/㎡											
(9) 指定 からの 検 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 訳	標準 化補 正	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	地域 要因	街路 -2.4 交通 +6.2 環境 0.0 行政 -7.0 その他 0.0	
	文京(都)5-7												
	前年指定基準地の価格		[118.0] 100	100 [100.0]	100 [96.4]	[100.0] 100	2,040,000						
	1,670,000 円/㎡												
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 不動産需要は堅調である。需要者としてインバウンド及び非居住者が本格的に市場に登場している。								
	前年標準価格 1,740,000 円/㎡				[地域要因] 令和 5 年 4 月に中央大学法学部が茗荷谷キャンパスへ移転した。4 学年で約 6 千人の学生が移転した。概ね 1 / 3 は自宅外通学者である。								
	-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				[個別的要因] 個別的要因に大きな変動はない。								
	代表標準地 標準地												
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
変動率			年間 +15.5 %	半年間 %									