別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6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	アクシスアプレイザル
文京(都)5-3	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　瀬野尾　有以

鑑定評価額	245,000,000 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　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	1,750,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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	①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」				②地積 (㎡)	105 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 ＳＲＣ8F1B	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	①範囲	東　20　m、西　140　m、南　45　m、北　20　m	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約　7.5 m、奥行 約　14.0 m、規模　105 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２７m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)
	⑤地域要因の将来予測	春日通り沿いに中高層の店舗兼共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、今後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	2,440,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,890,000 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、文京区及び隣接区の幹線道路沿いの商業地域である。標準的使用は中高層の店舗兼共同住宅であり、需要者の中心は主にマンション開発業者や不動産投資会社等が想定される。取引市場においてマンション適地に対しての需要は高いものの、供給は少ない。土地の取引価格については、その立地や規模等で個別性が高く一概に把握することは困難であるが、中心価格帯は対象基準地と同規模の画地で総額２～３億円の水準とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中高層店舗兼共同住宅を標準的使用とする幹線道路沿いの商業地域に存する。比準価格は同一需給圏内の類似地域の事例を採用して求めており、市場の取引水準を適切に反映した価格である。一方、収益価格はやや低位に求められたが、投資用不動産の価格を求めるにあたっては指標となる価格である。市場の実態を反映した比準価格を重視し、投資採算性を反映した収益価格を勘案のうえ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 文京5-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
	公示価格 2,430,000 円/㎡	[108.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [114.0]	[100.0] / 100	2,310,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	街路	+0.2
								環境 0.0	画地 0.0	交通	-5.2
								行政 0.0	その他 0.0	環境	+20.0
										行政	0.0
										その他	0.0

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 文京(都)5-7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
	前年指定基準地の価格 1,970,000 円/㎡	[119.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.1]	[100.0] / 100	2,350,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	街路	-2.4
								環境 0.0	画地 0.0	交通	+5.7
								行政 0.0	その他 0.0	環境	+4.0
										行政	-6.7
										その他	0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,010,000 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率 年間 +15.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 文京区は交通利便性の高さ、良好な居住環境及び教育機関の充実等から分譲、賃貸とも住宅需要は堅調に推移している。
			[地域要因] 文京区及び周辺区のマンション適地への投資需要は引き続き高く、価格水準は堅調。地域要因に特段の変動はない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。