

## 鑑 定 評 価 書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出  
文京(都)5-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 Value Labo
文京(都)5-7	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 角田 綾子
鑑定評価額	787,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,670,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月2日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,260,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月1日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 2 番 1 5 「千駄木 3 - 4 0 - 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 S R C 11		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 30 m、西 45 m、南 25 m、北 75 m				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 15 m、奥行 約 30 m、規模		450 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 6 . 4 m都道	交通施設	千駄木駅近接		法令規制	商業 ( 100, 500 ) 防火 高度 (最低7m最高39m)				
	地域要因の将来予測		店舗付共同住宅を主体とする地域であり、当面は現状のまま推移していくと予測する。マンション用地需要は旺盛で、売り手市場が継続しているが、今後については経済動向及び不動産施策の如何と判断する。												
(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		1,800,000 円/㎡									
		収益還元法		収益価格		1,550,000 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を中心とし、交通便利性に恵まれた高容積の幹線道路沿いの商業地域と把握される。主たる想定需要者層は、マンション開発目的のディベロッパー、転売目的の不動産事業者や投資法人等が想定される。市場需給動向は、引き続き旺盛な需要が認められる一方、供給が限定的であり、取引価格は上昇傾向で推移している。中心価格帯は規模により様々であるが、標準的画地の規模で土地総額8億円程度と把握した。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		売買市場及び賃貸市場共に熟成しており、各試算価格の前提となるマーケット資料の信頼性は高く、その手順も適切と判断される。また基準地はマンション用地として規模がまとまっており、市場参加者は、賃貸経営における投資採算性を検討しつつ、市場での取引動向に着目して行動するものと思われる。よって取引市場の実態を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格を相互に関連付け、前年基準地価格との検討も踏まえ、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 文京5-9								交通	0.0		交通	0.0		
(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	環境	0.0	地域要因	環境	0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ 106.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 100.0 ] 100	1,670,000		画地	0.0		行政	0.0		
									行政	0.0		その他	0.0		
									その他	0.0					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の形成状況	[ 一般的要因 ]	人口・世帯数は微増、取引件数は回復傾向。賃貸マンション需要は根強く、開発業者によるマンション用地需要も引き続き旺盛である。									
	前年標準価格 1,490,000 円/㎡					[ 地 域 要因 ]	地域要因及び同一需給圏内の相対的位置に特段の変動は認められない。								
	-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						[ 個別的 要因 ]	個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地														
	標準地番号 文京5-9														
公示価格		1,570,000 円/㎡													
変動率		年間 +12.1 %	半年間 +6.4 %												