

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセット・バリュエーション・パートナーズ
文京(都)5-2	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 吉村 克
鑑定評価額	3,000,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,850,000 円/m ²	

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]	2,690,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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		文京区小石川一丁目2番5外 「小石川1-3-21」				地積 (㎡)	778 ()	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				
	2:1	店舗兼事務所 SRC8		高層事務所ビル、店 舗兼共同住宅が多い 商業地域		東40m都道、 北側道	水道、 ガス、 下水	春日近接		(その他) 地区計画等 (100, 600)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 70 m、北 20 m					標準的使用	高層店舗付事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 39 m、奥行 約 20 m、規模			780 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 0 m都道	交通 施設	春日駅近接		法令 規制	商業 (100, 600) 防火 地区計画等			
	地域要因の 将来予測	高層の店舗付事務所や店舗付共同住宅が都道沿いに建ち並ぶ地域として熟成度が高く、今後とも現状を維持しつつ推移するものと予測する。												
(3)	最有効使用の判定						高層店舗付事務所地		(4)対象基準地 の個別的要 因	角地		+5.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		4,060,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		3,400,000 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		文京区の幹線街路沿いの商業地域で高層の店舗事務所ビルが立地する圏域を供給圏とし、需要圏域は文京区及び周辺の区部に及ぶ。市場において中心となる価格帯は30億円程度である。需要者の属性は、店舗事務所ビルを投資や資産保有 目的で取得する個人投資家及び一般事業法人あるいは、これらへの販売を目的として不動産を取得する不動産業者で ある。利便性や収益性から最寄駅から徒歩圏の店舗付共同住宅地の需要はあるが、供給余力は限定的である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格については、文京区内の商業地域から取引事例を得た。各取引事例については、適正に比準できたことから、 実証的な試算価格が得られた。一方、収益価格は、店舗事務所ビルの建設を想定し求めたもので、対象不動産の収益性 を具現化した価格として有用性が高い。よって、本件においては実証的な比準価格を重視し収益価格も比較考量のうえ 代表標準地の公示価格との半年間変動率にも留意して対象不動産の鑑定評価額を上記のとおりに決定した。												
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 文京5-5		公示価格 3,500,000 円/㎡		[110.0] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	3,850,000					
(9) 指 定 基 準 地 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 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]		ゼロ金利政策は解除されたものの金融は緩和状態にあり商業 地の地価は上昇傾向にあるが、金利や物価の先高観等の懸念 材料もある。						
	前年標準価格 3,250,000 円/㎡					[地 域 要 因]		中高層の店舗事務所ビルが幹線街路沿いに建ち並ぶ商業地域 としての熟成度が高い。隣接地域で市街地再開発事業が完了 した。						
	-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 文京5-5 公示価格 3,500,000 円/㎡													
	変動率	年間 +18.5 %	半年間 +10.0 %											