

鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
文京(都)5-4 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)5-4	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	668,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,970,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,460,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月14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		文京区本駒込五丁目4番7「本駒込5-4-6」			地積(㎡)	339	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)						
	1:1	店舗兼共同住宅SRC12		中高層マンション、低層店舗が混在する商業地域	北西25m都道	水道、ガス、下水	駒込550m		(その他) (100, 600)						
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西20m、南20m、北45m				標準的使用	高層店舗住宅併用地								
	標準的画地の形状等		間口約18m、奥行約19m、規模340㎡程度、形状ほぼ正方形												
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	25m都道	交通施設	駒込駅南方550m	法令規制	商業高度(最高46m最低7m) (100, 600) 防火					
	地域要因の将来予測	高層の店舗兼共同住宅、事務所ビル及び低層店舗が混在する幹線道路沿いの商業地域であるが、将来的には主として高層の共同住宅への建て替えが進むものと予測される。													
(3) 最有効使用の判定	高層店舗住宅併用地						(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		2,080,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		1,690,000 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の商業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性が高く一概に把握することは困難であるが、対象基準地と同規模の画地で総額7億円前後の水準とみられる。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。本件では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関連付け、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	地域要因	街路	+0.5	
	標準地番号								交通	0.0	交通	+4.4			
(9) 指定からの検討	公示価格		[108.2]	100	100	[100.0]	1,970,000	内訳	環境	0.0	環境	+8.0			
	2,060,000 円/㎡	100	[100.0]	[113.3]	100	行政			0.0	行政	0.0				
	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/㎡)	標準化補正	画地	0.0	画地	-6.7			
	文京(都)5-7						行政		0.0	行政	0.0				
	前年指定基準地の価格		[118.0]	100	100	[100.0]	1,970,000		その他	0.0	その他	0.0			
	1,670,000 円/㎡	100	[100.0]	[99.9]	100		その他		0.0						
	(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成要因	[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。								
		継続 新規					[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。						
前年標準価格 1,690,000 円/㎡			[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													
	標準地番号														
	公示価格			円/㎡											
	変動率	年間	+16.6 %	半年間	%										