

|          |               |                         |                            |               |
|----------|---------------|-------------------------|----------------------------|---------------|
| 基準地番号    | 提出先           | 所属分科会名                  | 業者名                        | 株式会社秋葉原不動産研究所 |
| 文京(都)5-6 | 東京都           | 区部第4                    | 氏名                         | 不動産鑑定士 千葉 健一  |
| 鑑定評価額    | 306,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 2,370,000 円/m <sup>2</sup> |               |

## 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] | 1,780,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 16日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率    | 倍             |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価   |          |             |        | 倍率種別       |               |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|   |  |                              |   |                                |                                |                  |                         |  |                                   |   |                                       |                             |                                     |  |
|---|--|------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| (1)<br>基準地  | 所在及び地番並びに「住居表示」等   |                              | 文京区湯島一丁目304番3<br>「湯島1-11-10」  |                                |                                |                  | 地積<br>(㎡)               | 129<br>( )                                     | 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<br>の状況                |                                | 接面道路の状況          | 供給<br>処理施設<br>状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況                             |                                   | 商業<br>( 80, 600 )<br>防火<br>高度(最高60m)    |                                       |                             |                                     |  |
|   | 1:1.5  | 店舗、事務所兼共同<br>住宅<br>R C 8F1B  |   | 中高層事務所ビル、<br>共同住宅が建ち並ぶ<br>商業地域 |                                | 北26.9m区道         | 水道、<br>ガス、<br>下水        | 御茶ノ水<br>450m                                   |                                   | (その他)<br>( 100, 600 )                   |                                       |                             |                                     |  |
| (2)<br>近隣<br>地域   | 範囲   | 東 50 m、西 110 m、南 20 m、北 45 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 10 m、奥行 約 13 m、規模  |                                |                                |                  |                         | 130 ㎡程度、形状                                     |                                   | 長方形                                     |                                       |                             |                                     |  |
|   | 地域的特性  | 特記<br>事項                     | 特にない  |                                | 街<br>路                         | 26.9m区道          | 交通<br>施設                | 御茶ノ水駅<br>北方450m                                |                                   | 法令<br>規制                                | 商業<br>( 100, 600 )<br>防火<br>高度(最高60m) |                             |                                     |  |
|   | 地域要因の<br>将来予測  |                              | 地域要因に特段の変化は認められないことから、当面はほぼ現状のまま推移すると予測する。  |                                |                                |                  |                         |  |                                   |   |                                       |                             |                                     |  |
| (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<br>の個別的<br>要因                         | ない                                |   |                                       |                             |                                     |  |
| (5)   | 鑑定評価の手法<br>の適用   |                              | 取引事例比較法   |                                | 比準価格                           |                  | 2,450,000 円/㎡           |  |                                   |   |                                       |                             |                                     |  |
|   |  |                              | 収益還元法   |                                | 収益価格                           |                  | 2,110,000 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、文京区及びその周辺区にあって高層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は、不動産業者や事業法人等である。利便性と良好な資金調達環境に支えられて、土地の需要は堅調に推移している。立地、規模等により総額に幅があるが、標準的画地の規模を前提とすると、需要の中心となる価格帯は土地総額で3億円前半である。                             |                                |                                |                  |                         |  |                                   |   |                                       |                             |                                     |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                                  |  |                              | 同一需給圏内では賃貸用不動産も多く見受けられることから、収益性を反映した収益価格を尊重すべきであるが、収益価格は建築費等の想定要因に左右され、その想定次第で試算価格に幅が生じるという特徴がある。一方、比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり信頼性が高い。したがって、本件では比準価格を標準としてこれに収益価格を関連付け、指定基準地や周辺標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                |                                |                  |                         |  |                                   |   |                                       |                             |                                     |  |
| (8)<br>規 格<br>公 示<br>価 格<br>と した                            | 代表標準地<br>標準地番号<br>文京5-4  |                              | 時点<br>修正  | 標準化<br>補正                      | 地域要<br>因の比<br>較                | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内 訳<br>標準化<br>補正                               | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0         | 地域<br>要因                              | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | 0.0<br>+0.8<br>+2.0<br>-6.7<br>0.0  |  |
|   | 公示価格<br>2,100,000 円/㎡  |                              | [ 108.2 ]<br>100  | 100<br>[ 100.0 ]               | 100<br>[ 95.9 ]                | [ 100.0 ]<br>100 | 2,370,000               |  | 画地<br>行政<br>その他                   | 0.0<br>0.0<br>0.0                       |                                       | 0.0                         |                                     |  |
| (9)<br>指 定<br>基 準<br>地<br>か<br>ら<br>の<br>検 討                | 指定基準地番号<br>文京(都)5-2  |                              | 時点<br>修正  | 標準化<br>補正                      | 地域要<br>因の比<br>較                | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内 訳<br>標準化<br>補正                               | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+5.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因                              | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +1.3<br>+9.0<br>+40.0<br>0.0<br>0.0 |  |
|   | 前年指定基準地の価格<br>3,250,000 円/㎡  |                              | [ 118.5 ]<br>100  | 100<br>[ 105.0 ]               | 100<br>[ 154.6 ]               | [ 100.0 ]<br>100 | 2,370,000               |  | 画地<br>行政<br>その他                   | 0.0<br>0.0<br>0.0                       |                                       | 0.0                         |                                     |  |
| (10)<br>対 象<br>基 準<br>地<br>の<br>前 年<br>標 準<br>価 格<br>等<br>か | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 2,060,000 円/㎡                           |                              |   |                                | 価 格 形 成 要 因<br>の<br>変 動<br>状 況 | [ 一般的<br>要 因 ]   |                         | 金利や建築費の動向に注意を要するが、資金調達環境は依然良好で不動産需要は堅調に推移している。 |                                   |   |                                       |                             |                                     |  |
|   | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と<br>同一地点)である場合の検討<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                              |   |                                |                                | [ 地 域<br>要 因 ]   |                         | 幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。            |                                   |   |                                       |                             |                                     |  |
|   | 変動率 年間 +15.0 % 半年間 %   |                              |   |                                |                                | [ 個別的<br>要 因 ]   |                         | 個別的要因に変動はない。                                   |                                   |   |                                       |                             |                                     |  |
|   |  |                              |   |                                |                                |                  |                         |  |                                   |   |                                       |                             |                                     |  |