

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)5-8 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)5-8	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		140,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,520,000 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	1,120,000 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		文京区本駒込二丁目2 8 番 8 6 「本駒込 2 - 9 - 5 」				地積 (㎡)	92 ()	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		近商 (80, 400) 防火 高度(3種最高31m)	
	1:2	事務所兼住宅 R C 4F1B		小売店舗、中小事務 所ビルが建ち並ぶ商 業地域		南西17m国道	水道、 ガス、 下水	千石 130m	(その他) (100, 400)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 40 m、南 10 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗住宅併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、規模		100 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 7 m国道	交通 施設	千石駅 南東方130m	法令 規制	近商 高度(3種最高31m) (100, 400) 防火	
	地域要因の 将来予測		最寄駅から近い国道沿いの中層の店舗兼共同住宅の利用が一般的な地域である。標準的使用は今後も同様に推移し、同種不動産への投資需要及び地価水準は概ね堅調と予測する。								
(3)	最有効使用の判定		中層店舗住宅併用地				(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		1,630,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		1,280,000 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て周辺区も含む幹線道路沿いの商業地域であり、標準的使用は中層の店舗兼共同住宅である。需要者の中心は主に不動産投資会社及び個人富裕層等が想定される。容積率が確保できるマンション適地の商業地に対する需要は高い。土地取引の中心価格帯については、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1～2億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、敷地規模が相対的に小さく利用効率等から投資採算性がやや劣るものと思料する。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 規 準 と し た 公 示 価 格 を	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 -0.5
	標準地番号 文京5-26								交通 0.0	交通 -5.4	
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	公示価格		[108.2] 100	100 [100.0]	100 [101.1]	[100.0] 100	1,500,000	環境 0.0	環境 +8.0		
	1,400,000 円/㎡							画地 0.0	行政 -0.5		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 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/㎡)	街路 0.0	街路 -0.2	
	文京(都)5-7								交通 0.0	交通 +2.1	
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	前年指定基準地の価格		[118.0] 100	100 [100.0]	100 [130.5]	[100.0] 100	1,510,000	環境 0.0	環境 +20.0		
	1,670,000 円/㎡							画地 0.0	行政 +6.7		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
	-1 対象基準地の検討 継続 新規				[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。			
	前年標準価格 1,300,000 円/㎡				[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。			
-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											
公示価格		円/㎡									
変動率		年間 +16.9 %	半年間 %								