

## 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)5-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定事務所
文京(都)5-11	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 吉澤 真美
鑑定評価額	173,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,360,000 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	990,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16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		文京区小石川五丁目3 3 番 1 6 「小石川5 - 3 3 - 6 」				地積 (㎡)	127 ( )	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		準工 ( 60, 400 ) 防火 高度(3種最高31m最低 7m)  ( その他 ) ( 70, 400 )			
	1:1.5	店舗兼共同住宅 S3		店舗兼共同住宅、事 業所等が混在する商 業地域		北東19m都道	水道、 ガス、 下水	茗荷谷 560m					
(2) 近隣 地域	範囲	東 35 m、西 15 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模				130 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 9 m都道	交通 施設	茗荷谷駅 北東方560m		法令 規制	準工 ( 70, 400 ) 防火 高度(3種最高31m最低7m)		
	地域要因の 将来予測		事業所や店舗付共同住宅が混在する地域であるが、近年は共同住宅の立地が多く見られる。今後もこの傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中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 1,450,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 972,000 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、文京区や隣接区に所在する広幅員道路沿いの商業地域または商住混在地域である。典型的需要者は、賃貸ビルやマンションを建設し収益獲得を企図する投資家や不動産業者である。住宅家賃が上昇傾向にあることから、事務所よりもマンションを主用途とする物件の立地が多くなっている。投資用物件への需要は根強く、一方で供給は限定的であるため、地価は上昇傾向で推移した。対象基準地と同規模の土地の中心価格帯は2億円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、実際の市場において投資家等が取得した事例を中心に求めており、投資家目線の収益性を反映した価格である。収益価格は、対象基準地上に最有効使用の建物を建築し賃貸することを想定して求めており、対象基準地の収益性を直接反映した価格である。以上のほか、近隣地域は用途の多様性を有することも勘案した結果、比準価格をやや重視し収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公示標準価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -0.6 交通 0.0 環境 -1.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	標準地番号 文京5-27	公示価格 1,270,000 円/㎡	[ 109.0 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 101.4 ]	[ 100.0 ] 100	1,340,000						
(9) 指定からの 基準地検討	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 -0.7 交通 +10.7 環境 +18.0 行政 +9.7 その他 0.0	
	文京(都)5-7												
	前年指定基準地の価格 1,670,000 円/㎡		[ 118.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 142.3 ]	100	1,380,000						
(10) 対象基準地の 前年標準価格等 の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,170,000 円/㎡			価格 変動 要因 の 形成	[ 一般的要因 ] 区内各所で大規模開発が進行中で、地域の活性化が見込まれる。投資需要は強く、マンション適地を中心に売り手市場が続いている。								
	-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/㎡				[ 地域要因 ] 都市計画道路補助7 9号線の幅員変更に伴い、拡幅事業は行われないことが決定した。他の地域要因に変動はない。								
					[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +16.2 % 半年間 %												