別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6日提出
文京(都)5-2　　宅地-1

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	3,630,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,670,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 路線価又は倍率	3,240,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		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	①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」			②地積 (㎡)	778 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東　0　m、西　20　m、南　70　m、北　20　m			②標準的使用	高層店舗付事務所地	
	③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					
	④地域的特性	特記事項：特にない	街路：４０m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
	⑤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　5,000,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　3,900,000 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３５億円程度である。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兼事務所地の需要はあるが、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、店舗兼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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	文京5-5 公示価格 4,250,000 円/㎡	[109.9] / 100	100 / [105.0]	100 / [100.0]	[105.0] / 100	4,670,000	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　3,850,000 円/㎡

①-2 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　文京5-5
公示価格　4,250,000 円/㎡

②変動率　年間　+21.3 %　半年間　+9.9 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 好調な企業業績を背景に株式、不動産などの資産価値は上昇傾向にある。一方で、金利や物価の先高観等の懸念材料もある。

[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。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。