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)5-9 宅地-1

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)5-9	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士 千葉 健一

鑑定評価額	395,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,760,000 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]	2,100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 19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) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	文京区小石川五丁目３番２２「小石川５－３－４」				②地積(㎡)	143 ( )	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 高度(最高46m)
1:2	店舗兼事務所 S9	高層店舗付事務所、共同住宅が建ち並ぶ商業地域	南西27m国道	水道、ガス、下水	茗荷谷 220m		(その他) 第２種文教地区 (100, 600)

(2) 近隣地域

①範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m	②標準的使用	高層店舗付共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 16 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２７m国道	交通施設	茗荷谷駅 南東方220m	法令規制	商業 (100, 600) 防火 高度(最高46m) 第２種文教地区
⑤地域要因の将来予測	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	2,870,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	2,550,000 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が、物件の供給が少ないこともあって土地の需要は堅調に推移している。立地、規模等により幅があるが、標準的画地の規模を前提とすると、需要の中心と考えられる価格帯は、土地総額で４億円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内では賃貸用不動産が多く見受けられるため、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う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とおり決定した。

(8) 規準とした公示価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 文京5-7	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				⑦内訳			
公示価格 2,350,000 円/㎡	[109.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.7]	[100.0] / 100	2,750,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
							交通	0.0		交通	+3.0
							環境	0.0		環境	-9.0
							画地	0.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	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 文京(都)5-2	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				⑦内訳			
前年指定基準地の価格 3,850,000 円/㎡	[121.3] / 100	100 / [105.0]	100 / [160.6]	[100.0] / 100	2,770,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.3
							交通	0.0		交通	+6.4
							環境	0.0		環境	+49.0
							画地	+5.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(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 2,410,000 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
公示価格 円/㎡
②変動率 年間 +14.5 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 金利や建築費の動向に注意を要するが、不動産の供給が少ない状況下で価格上昇が続いている。

[地域要因] 店舗付共同住宅等が建ち並ぶ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。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。