

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社文京本郷不動産鑑定
文京（都） - 6	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 千佳子

鑑定評価額	159,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,270,000 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]	950,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		文京区本郷五丁目3 8 2 番 7 9 「本郷5 - 1 4 - 5」				地積 (㎡)	125 ()	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		1 住居 (60,300) 準防 高度(3種最高22m) (その他) 第1種文教地区 (70,160)	
	1 : 2	住宅 W 3	一般住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		南4 m 私道	水道、 ガス、 下水	本郷三丁目600 m			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 35 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 4 m私道		交通 施設	本郷三丁目駅北西方600 m		法令 規制	1 住居 (70,160) 準防 高度(3種最高22m) 第1種文教地区
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られない。当面は、一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域としての特性が維持されるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 1,350,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 850,000 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、文京区内の利便性等が比較的良好な一般住宅等が見られる住宅地域の圏域である。需要者の属性は、文京区内外から参入する個人又は建売業者が中心となっている。市場の需給動向は、住宅取得志向の根拠性を背景に、利便性の高い住宅向け不動産の需要は引き続き堅調である。市場での中心価格帯は、規模及び需要者の属性等により異なるが、土地は基準地程度の規模で概ね1億5千万円以上であり、複合不動産の総額は、建物等により個別である。								
(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、類似地域に存する取引事例を採用し市場性を反映した価格である。収益価格は、想定建物の賃貸収入に基づく安定的で継続的な収益性に基づく価格であるが、当該地域が、居住の快適性等を重視した住宅地域であることから低位となる傾向があり、当該基準地も同様である。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 文京	標準地 - 15	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 街路 0.0	地域 街路 +0.5
	公示価格 1,040,000 円 / ㎡	[105.5] 100	100 [104.0]	100 [87.0]	[105.0] 100	1,270,000	準 交通 0.0		域 交通 +3.0	
		補 画地 +4.0	要因 環境 -16.0							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 文京(都)	- 5	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 街路 0.0	地域 街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 1,100,000 円 / ㎡	[110.9] 100	100 [104.0]	100 [96.8]	[105.0] 100	1,270,000	化 交通 0.0		域 交通 +2.0	
		補 画地 +4.0	要因 環境 -7.0							
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価付 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,120,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は、緩やかな回復が続いている。不動産需要も堅調に推移している。日銀の金融政策や米国の関税政策の動向が今後の注目点となる。				
	- 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 標準地番号	標準地 -								
	公示価格	円 / ㎡								
変動率		年間 +13.4 %	半年間 %	〔地域 要因〕 目立った変動はない。良好な住環境や利便性等を有する住宅地としての 人気が継続している。						
				〔個別的要 因〕 個別的要因に変動はない。						