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)-2　　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)-2	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	265,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,730,000 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]	1,290,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	文京区西片一丁目１０番２７２「西片１－１１－５」				②地積 (㎡)	153 ( )	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		１低専 (60, 150) 準防 高度(1種)
	1:2.5	住宅 ＬＳ2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	南5.4m区道	水道、ガス、下水	春日 460m		(その他) 第１種文教地区 (70, 150)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　40　m、南　25　m、北　20　m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　8 m、奥行 約　20 m、規模　160 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：文京区内の従来から名声のある優良住宅地域 / 街路：基準方位北 ５．４m区道 / 交通施設：春日駅 北東方460m / 法令規制：１低専 (70, 150) 準防 高度(1種) 第１種文教地区		
	⑤地域要因の将来予測	優良住宅地域であり今後も現状を維持し、地価水準も堅調に推移していくものと予測する。但し、将来的には相続等により細分化していく可能性も予測される。		

(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	1,830,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	917,000 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	同一需給圏は東京２３区内の優良住宅地域である。需要者の中心は主に都区部からの買い替え層または区画割り分譲を企図する不動産開発会社等である。代替関係の高い高級住宅地の供給が限定的である一方、需要は高いことから取引は堅調に推移している。近隣地域周辺での取引件数は乏しく個別性があるものの、市場の中心価格帯は対象基準地と同規模の画地で総額３億円前後の水準である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模の大きい戸建住宅を中心とした高級住宅地域に存する。比準価格は同じ文京区内の住環境が優良な類似地域に存する事例より求めた市場の取引水準を適切に反映した価格である。一方、収益価格は快適性重視により元本価値に見合う収益性が得られないため比準価格に比べて低位に求められた。市場実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を勘案の上、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 文京-2	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 1,610,000 円/㎡	[107.5] / 100	100 / [105.0]	100 / [/]	[105.0] / 100	1,730,000	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 1,510,000 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 文京-2 公示価格 1,610,000 円/㎡ ②変動率 年間 +14.6 % 半年間 +7.5 %	③価格形成要因の変動状況	[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。
			[地域要因]	周辺地域での土地の取引件数は供給が乏しく低位であるが、市場での優良住宅地への需要は引き続き高い。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。